

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RBF Trollhättehus 13  
Org nr: 763000-2827





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Trollhättehus 13 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret

2022-01-01 till 2022-12-31

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 Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 14 025 239 kr.

Årets resultat visar före fondförändringar ett underskott på 695 tkr (fg år underskott 702 tkr).

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på att årets underhållskostnader är lägre jämfört med föregående år. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 565% till 465%.

I resultatet ingår avskrivningar med 411 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -284 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Citronfjärilen 5 i Trollhättans Kommun. På fastigheterna finns 53 radhus uppförda. Byggnaderna är uppförda 1979. Fastighetens adress är Östra Fjärilsvägen 13-119, Trollhättan.

Föreningen är fullförsäkrad i Folksam via försäkringsmäklare Proinova. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Trollhättans kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2030-12-31.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	3
3 rum och kök	16
4 rum och kök	23
5 rum och kök	11
<b>Summa</b>	<b>53</b>





**Dessutom tillkommer**

<b>Användning</b>	<b>Antal</b>
Antal lokaler kvartersstuga	1
Antal garage	55

Total tomtarea 21 408 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 5 080 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 35 905 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 35 905 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

**Föreningen har ingått följande avtal:**

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
Riksbyggen	Förvaltningsavtal
Trollhättans Energi	Elnät
Fortum	Elhandel
Trollhättan Energu	Uppvärmning, vatten och renhållning.
Spikbussen	Jour
Securitas	Bevakning



## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 191 tkr och planerat underhåll för 1 798 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i februari 2023 och visar på ett underhållsbehov på 361 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 177 tkr. Budgeterad avsättning för verksamhetsår 2023 uppgår till 177 tkr, vilket är för låg avsättning mot ny underhållsplan. Fondbehållning per 2022-12-31 uppgår till 3 179 tkr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterbyte	2010
Nya entrédörrar	2015
Ytterbelysning	2017
Installation IMD system	2018
Målning huskropp	2021

### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Byte förrådsdörrar	189 750
Målning huskropp	1 592 937
Asfaltering och staket	14 916

### Planerat underhåll

	År
OVK	2023
Tegelfasad	2023–2025
Byte takfläkt	2026–2028



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>
Johan Knöös	Ordförande	2023
Muharem Idrizovic	Sekreterare	2023
Ingela Sandgren	Vice ordförande	2024
Andreas Söderkvist	Ledamot	2024
Stefan Lööv	Ledamot	2023
Ove Andersson	Ledamot	2024
Dragan Jukic	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Azamina Memagic	Suppleant	2024
Mahmoud Alsayes	Suppleant	2023
Britt Forsell	Suppleant	2024
Kristian Bäckström	Suppleant Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
RevisorsCentrum i Skövde AB Staffan Jansson huvudansvarig revisor	Auktoriserad revisor	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Patricia Valeria	2023
Annelie Olsson	2023

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen färdigställt projekt som påbörjades hösten 2021 och som avsåg takbyte, ny kulvert och målning med belopp 22 300 tkr. En del av projekt 4 000 tkr avser målning som togs ur underhållsfond. Medan resterande del av projektet blev finansierad genom 3 lån, första lånet på 7 000 tkr som togs upp i september 2021, medan andra 2 lån togs upp i april och augusti 2022. Projektet färdigställdes under 2022 uppgick i totalt till 24 223 tkr varav 20 260 tkr har aktiverats och resterande 3 963 tkr har tagits ur fonden.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 75 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 75 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2022 då avgifterna höjdes med 2%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgift med 5% fr o m 2023-01-01.

Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 812 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.



## Flerårsöversikt

### Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 307	4 272	4 197	4 080	3 929
Resultat efter finansiella poster	-695	-702	1 386	1 062	478
Resultat exklusive avskrivningar	-284	-358	1 759	1 682	1 098
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	35	91	79	230	197
Balansomslutning	32 657	21 341	15 196	13 934	13 223
Soliditet %	26	42	64	60	55
Likviditet % exkl. låneomförhandling kommande verksamhetsår	465	565	943	858	592
Likviditet % inkl. låneomförhandling kommande verksamhetsår	465	565	316	-	-
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	378	344	316	352	360
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	64	18	21	36	45
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	783	1 102	1 321	1 299	1 068
Lån, kr/m <sup>2</sup>	4610	2 277	947	990	1 033

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 017 000	5 599 371	2 132 141	-701 591
Disposition enl. årsstämmobeslut			-701 591	701 591
Reservering underhållsfond		177 000	-177 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 797 603	1 797 603	
Årets resultat				-694 859
Vid årets slut	2 017 000	3 978 768	3 051 152	-694 859

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 430 549
Årets resultat	-694 859
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-177 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 797 603
<b>Summa</b>	<b>2 356 293</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **2 356 293**

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





# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 307 405	4 271 916
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 950	26 159
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 326 355</b>	<b>4 298 075</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 716 447	-4 125 141
Övriga externa kostnader	Not 5	-385 243	-376 262
Personalkostnader	Not 6	-113 357	-98 174
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-410 961	-343 489
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-134 497	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 760 506</b>	<b>-4 943 066</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-434 151</b>	<b>-644 991</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	15 600	15 600
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	50 824	17 753
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-327 133	-89 953
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-260 709</b>	<b>-56 600</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-694 859</b>	<b>-701 591</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-694 859</b>	<b>-701 591</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		-177 000	-464 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 797 603	2 375 459
<b>Resultat efter fondavsättningar</b>		<b>925 744</b>	<b>1 209 868</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 12	26 253 018	6 529 836
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	67 822	76 573
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 14	0	9 080 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>26 320 839</b>	<b>15 686 409</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 15	162 500	162 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>162 500</b>	<b>162 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>26 483 339</b>	<b>15 848 909</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	11 990
Övriga fordringar		2 991	2 241
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	261 551	284 732
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>264 542</b>	<b>298 963</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	5 909 417	5 193 487
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 909 417</b>	<b>5 193 487</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 173 959</b>	<b>5 492 450</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>32 657 298</b>	<b>21 341 359</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	2 017 000	2 017 000
Fond för yttre underhåll	3 978 768	5 599 371
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>5 995 768</b>	<b>7 616 371</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	3 051 152	2 132 140
Årets resultat	-694 859	-701 591
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 356 293</b>	<b>1 430 549</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>8 352 061</b>	<b>9 046 921</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	11 320 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>22 900 000</b>	<b>11 320 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	245 000
Leverantörsskulder	152 336	92 532
Skatteskulder	170 763	93 387
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	543 519
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 330 236</b>	<b>974 438</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>32 657 298</b>	<b>21 341 359</b>



---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Räkna 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

### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträddas eventuellt kvarvarande del av gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år
Stomme	Linjär	100
Stomkomplettering och innervägg	Linjär	50
Värme sanitet	Linjär	50
El	Linjär	40
Inre ytskikt och vitvaror	Linjär	40
Fönster *	Linjär	29
Fasad	Linjär	50
Köksinredning	Linjär	40
Yttertak	Linjär	40
Ventilation	Linjär	25
Styr- och övervakning	Linjär	15
Kulvert	Linjär	42
Restpost	Linjär	50
Inventarier och verktyg	Linjär	10
Termostater	Linjär	15
Eldragning och armaturer	Linjär	30

\* Fönster omklassificerats till byggnad 2020.





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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 126 248	4 045 476
Vattenavgifter	181 157	226 440
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 307 405</b>	<b>4 271 916</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga lokalintäkter - uthyrning av lokal	600	0
Övriga ersättningar	8 906	12 111
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	1
Övriga rörelseintäkter	9 450	14 048
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>18 950</b>	<b>26 159</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll -målning huskropp och byte förrådsdörrar	-1 797 603	-2 375 459
Reparationer	-191 166	-29 566
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-269 288	-269 288
Tomträttsavgäld	-137 376	-137 376
Försäkringspremier	-77 896	-75 874
Kabel- och digital-TV	-49 945	-48 217
Återbäring från Riksbyggen	4 600	4 400
Serviceavtal	-3 536	-3 468
Bevakningskostnader	-23 227	-21 099
Övriga utgifter, köpta tjänster	-2 678	-6 645
Snö- och halkbekämpning	-48 431	-52 086
Förbrukningsinventarier	-2 313	-5 216
Fordons- och maskinkostnader	-3 695	-425
Vatten	-247 872	-231 857
Fastighetsel	-93 715	-50 562
Uppvärmning	-654 278	-687 822
Sophantering och återvinning	-99 603	-115 214
Trädgårdsskötsel och städning (drift)	-18 425	-19 367
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 716 447</b>	<b>-4 125 141</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-340 419	-334 390
IT-kostnader	-671	0
Företagsförsäkringar	-448	0
Arvode, yrkesrevisor	-17 094	-22 469
Övriga förvaltningskostnader	-11 407	-1 381
Kreditupplysningar	-201	-264
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 435	-9 751
Kontorsmateriel	-1 054	-3 856
Befarade förluster hyror/avgifter	-264	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 491	-2 491
Bankkostnader	-2 760	-1 660
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-385 243</b>	<b>-376 262</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Lön till kollektivanställda	-8 727	0
Styrelsearvoden	-41 800	-48 000
Sammanträdesarvoden	-29 700	-17 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-6 000
Övriga kostnadsersättningar	-8 800	-4 800
Sociala kostnader	-23 330	-22 374
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-113 357</b>	<b>-98 174</b>

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

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-402 210	-334 738
Avskrivning Maskiner och inventarier	-8 751	-8 751
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-410 961</b>	<b>-343 489</b>

**Not 8 Övriga rörelsekostnader**

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förlust vid utrangering av anläggningstillgång	-134 497	0
<b>Summa övriga rörelsekostnader</b>	<b>-134 497</b>	<b>0</b>



**Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Utdelning hos Riksbyggen	15 600	15 600
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>15 600</b>	<b>15 600</b>

**Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton Swedbank	5 596	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering SBAB	45 149	17 658
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	80	95
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>50 824</b>	<b>17 753</b>

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-326 700	-89 763
Övriga räntekostnader	-433	-190
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-327 133</b>	<b>-89 953</b>



**Not 12 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	18 489 863	18 489 863
	<b>18 489 863</b>	<b>18 489 863</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Tak	7 500 000	0
Pantbrev	199 275	
Kulvert	10 850 000	0
Eldragning och armaturer	338 070	0
Termostater	1 372 544	0
	<b>20 259 889</b>	<b>0</b>
<b>Avyttringar och utrangeringar</b>		
Avyttring och utrangeringar byggnader	-1 715 771	0
	<b>-1 715 771</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>37 033 981</b>	<b>18 489 863</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-11 960 027	-11 625 290
	<b>-11 960 027</b>	<b>-11 625 290</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-402 210	-334 738
Avskrivningar hänförliga till utrangerade fastigheter	1 581 274	0
	<b>1 179 064</b>	<b>-334 738</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-10 780 963</b>	<b>-11 960 028</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>26 253 018</b>	<b>6 529 836</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	26 253 018	6 529 836
<b>Taxeringsvärden</b>		
Småhus	35 905 000	35 905 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>35 905 000</b>	<b>35 905 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>23 980 000</i>	<i>23 980 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 925 000</i>	<i>11 925 000</i>



**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	87 512	87 512
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>87 512</b>	<b>87 512</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-10 939	-2 188
	<b>-10 939</b>	<b>-2 188</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-8 751	-8 751
	<b>-8 751</b>	<b>-8 751</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-19 690	-10 939
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-19 690</b>	<b>-10 939</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>67 822</b>	<b>76 573</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	67 822	76 573

**Not 14 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2022-12-31	2021-12-31
Pågående ombyggnation -takbyte och kulvert vid årets början	9 080 000	9 080 000
Aktivering byggnad	-9 080 000	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>9 080 000</b>

**Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2022-12-31	2021-12-31
325 st garantibevis å-pris 500kr i Riksbyggens Intresseförening	162 500	162 500
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>162 500</b>	<b>162 500</b>





**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	87 350	77 896
Förutbetalda driftkostnader	4 013	3 791
Förutbetalt förvaltningsarvode	85 049	85 049
Förutbetald vattenavgift	33 769	67 926
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 420	12 191
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 606	3 536
Förutbetald tomträttsavgäld	34 344	34 344
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>261 551</b>	<b>284 732</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	2 033	2 033
Bankmedel SBAB	5 445 281	4 899 932
Transaktionskonto Swedbank	462 103	291 522
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 909 417</b>	<b>5 193 487</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	23 420 000	11 565 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-520 000	-245 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>22 900 000</b>	<b>11 320 000</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	2,47%	2024-04-16	0,00	6 300 000,00	75 000,00	6 225 000,00
SBAB	1,22%	2024-12-06	2 090 000,00	0,00	120 000,00	1 970 000,00
SBAB	1,18%	2025-02-14	800 000,00	0,00	100 000,00	700 000,00
SBAB	2,88%	2025-04-16	0,00	6 000 000,00	50 000,00	5 950 000,00
SBAB	1,14%	2026-01-12	1 700 000,00	0,00	0,00	1 700 000,00
SBAB	1,27%	2028-09-25	6 975 000,00	0,00	100 000,00	6 875 000,00
<b>Summa</b>			<b>11 565 000,00</b>	<b>12 300 000,00</b>	<b>445 000,00</b>	<b>23 420 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 520 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 520 000 kr årligen. Lån som betalas senare än fem år efter balansdagen bedöms uppgå till 20 820 000 kr.



**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	7 964	8 222
Upplupna driftskostnader	2 025	12 590
Upplupna elkostnader	12 517	11 814
Upplupna vattenavgifter	21 252	21 937
Upplupna värmekostnader	104 653	107 304
Upplupna kostnader för renhållning	9 086	17 193
Upplupna revisionsarvoden	12 750	13 000
Upplupna styrelsearvoden	15 100	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 140	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	476
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	369 650	350 982
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>562 137</b>	<b>543 519</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Företagsinteckning	23 785 000	13 840 000

**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

\_\_\_\_\_  
Johan Knöös

\_\_\_\_\_  
Muharem Idrizovic

\_\_\_\_\_  
Ingela Sandgren

\_\_\_\_\_  
Andreas Söderkvist

\_\_\_\_\_  
Ove Andersson

\_\_\_\_\_  
Stefan Lööv

\_\_\_\_\_  
Dragan Jukic

Vår revisionsberättelse har lämnats den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
RevisorsCentrum i Skövde AB  
Staffan Jansson  
Auktoriserad revisor



---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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





---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

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



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

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

#### Interimsskulder

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

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

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

#### Kortfristiga skulder

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

#### Likviditet

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

#### Långfristiga skulder

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

#### Resultaträkning

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

#### Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

#### Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

#### Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

#### Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

#### Årsavgift

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

#### Årsredovisning

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

#### Skatter och avgifter

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



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

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

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

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

#### Underhållsplan

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

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

#### Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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



# RBF Trollhättehus 13

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Trollhättehus 13 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](http://www.riksbyggen.se)



# Verifikat

Transaktion 09222115557492589404

## Dokument

### Årsredovisning 2022-BRF Thn 13 justerad

Huvuddokument

27 sidor

Startades 2023-05-11 16:27:30 CEST (+0200) av Mirela

Sajdovic (MS)

Färdigställt 2023-05-12 10:27:52 CEST (+0200)

## Initierare

### Mirela Sajdovic (MS)

Riksbyggen

mirela.sajdovic@riksbyggen.se

+46702739942

## Signerande parter

### Andreas Söderkvist (AS)

a\_soderkvist@hotmail.com

+46733508848



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Göran Andreas Söderkvist"

Signerade 2023-05-11 16:42:49 CEST (+0200)

### Ingela Sandgren (IS)

ingsan68@gmail.com

+46768368432



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"INGELA SANDGREN"

Signerade 2023-05-11 18:11:10 CEST (+0200)

### Johan Knöös (JK)

ordf.rbthn13@gmail.com

+46702164922



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"JOHAN KNÖÖS"

Signerade 2023-05-11 16:28:18 CEST (+0200)

### Muharem Idrizovic (MI)

muharem.idrizovic@gmail.com

+46761175972



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MUHAREM IDRIZOVIC"

Signerade 2023-05-11 16:32:18 CEST (+0200)





# Verifikat

Transaktion 09222115557492589404

Ove Andersson (OA)

ove.andersson6@gmail.com  
+46709144789



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OVE ANDERSSON"  
Signerade 2023-05-11 19:23:47 CEST (+0200)

Stefan Lööv (SL)

Personnummer 195803085637  
stefan.loov@standby.eu  
+46703664262



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STEFAN LÖÖV"  
Signerade 2023-05-11 17:39:21 CEST (+0200)

Dragan Jukic (DJ)

dragan.jukic@riksbyggen.se  
+46722354258



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DRAGAN JUKIC"  
Signerade 2023-05-12 08:57:36 CEST (+0200)

Staffan Jansson (SJ)

Revisorscentrum i Skövde AB  
Staffan@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STAFFAN JANSSON"  
Signerade 2023-05-12 10:27:52 CEST (+0200)

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





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 13  
Org.nr 763000-2827

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 13 för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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.

### Revisorns ansvar

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

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.

## 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 13 för räkenskapsåret 2022 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde dag som framgår av digital signering  
RevisorsCentrum i Skövde AB

Staffan Jansson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

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

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

## STAFFAN JANSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19660412xxxx

IP: 37.123.xxx.xxx

2023-05-12 08:23:53 UTC



Penneo dokumentnyckel: XJKTG-ENDBD-0UG4F-YOMMJ-FDQGC-5TL6

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>