

# Årsredovisning

RBF Trollhättehus 4  
Org nr: 763000-2041

2022-07-01 – 2023-06-30





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	10

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Trollhättehus 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2022-07-01 till 2023-06-30

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 0 kr.

Årets resultat uppgår till 59 278 kr (f.g år 259 458 kr).

Driftskostnaderna i föreningen har ökat med 40 tkr jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har ökat till följd av högre ränta vid omsättning av lån.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 31 % till 276 %. Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som ska omsättas.

I resultatet ingår avskrivningar med 381 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 440 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tigern 8 i Trollhättans kommun. På fastigheten finns en byggnad med 36 lägenheter samt 1 uthyrningslokal uppförd. Byggnaden är uppförd 1948. Fastighetens adress är Bangårdgatan 3A-B och 5A-B i Trollhättan.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

I hyran för bostäder ingår värme och vatten samt tv och bredband.

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	Summa
12	24	36

### Dessutom tillkommer

P-platser
32

Total tomtarea	1 950 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	1 658 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	112 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	20 485 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	20 485 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 29 tkr och planerat underhåll för 0.

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 våren 2022 och visar på ett underhållsbehov på 3 736 tkr för de närmaste 29 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 129 tkr (73 kr/ m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 22 tkr (12 kr/ m<sup>2</sup>). Budgeterad avsättning för kommande verksamhetsår uppgår även den till 22 tkr (12 kr/ m<sup>2</sup>). Behållningen i underhållsfonden uppgår till 3 493 tkr (1 973 kr/ m<sup>2</sup>).

**Föreningen planerar att utföra nedanstående underhåll.**

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Byte dräneringsledning	2022/2024
Byte betongpannor	2025/2027
Byte beslysningsarmaturer	2025/2027



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>
Maja Linde	Ordförande	Avgått 2023-06-08
Martin Johansson	Ordförande	Fr.o.m. 2023-06-08
Petra Martikainen	Sekreterare	2024
Pernilla Thorsson	Vice ordförande	2023
Bo Olofsson	Ledamot	2024
Pär Sundén	Ledamot Riksbyggen	2023

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Christoffer Johansson	Suppleant	2024
Lars Elvheim	Suppleant	2023
Lina Eklund	Suppleant Riksbyggen	2023

## Revisorer och övriga funktionärer

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

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 42 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 39 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2022 då avgifterna höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2023-10-01.

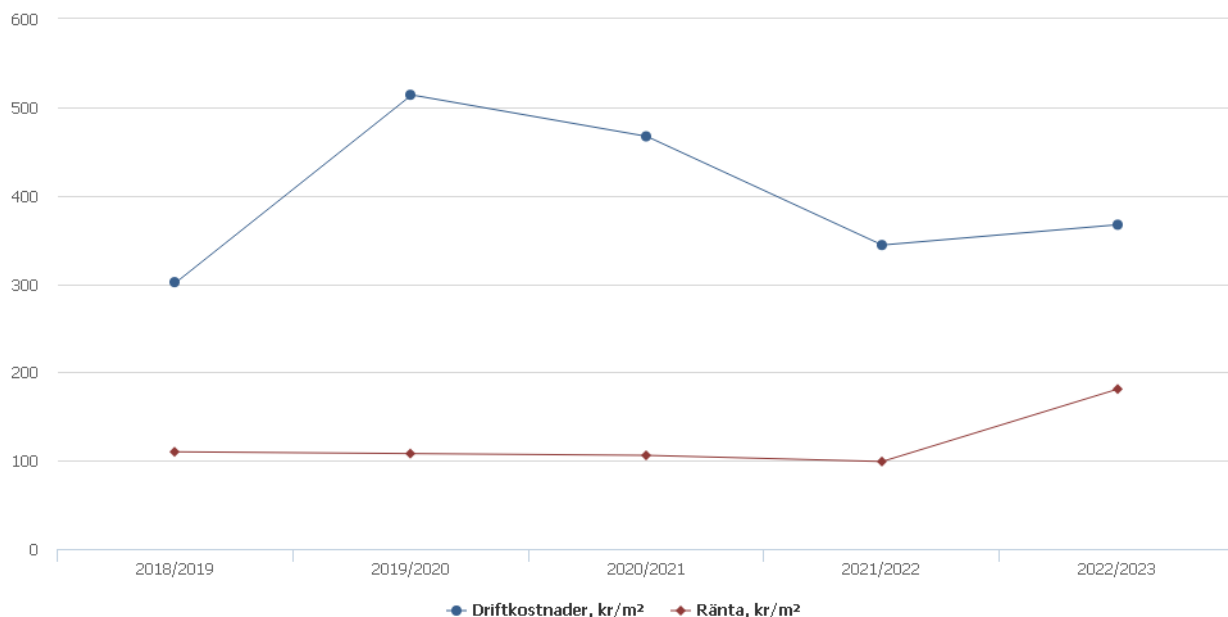
Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 1 028 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	1 780	1 749	1 774	1 681	1 659
Resultat efter finansiella poster	59	259	75	-95	274
Resultat exklusive avskrivningar	440	628	443	272	642
Avsättning till underhållsfond kr/m²	12	156	155	127	208
Balansomslutning	14 308	15 034	14 417	14 680	14 914
Soliditet %	23	21	20	19	20
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande år	276	180	319	245	269
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande år	-	31	23	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	1 028	1 013	1 013	983	964
Driftkostnader, kr/m²	367	344	467	514	302
Ränta, kr/m²	181	99	106	108	110
Underhållsfond, kr/m²	1 974	1 961	1 805	1 723	1 785
Lån, kr/m²	6 105	6 240	6 376	6 511	6 647

**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 inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	31 000	3 471 468	-596 370	259 458
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				
Disposition enl. årsstämmobeslut			259 458	-259 458
Reservering underhållsfond		22 000	-22 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				
Årets resultat				59 278
<b>Vid årets slut</b>	<b>31 000</b>	<b>3 493 468</b>	<b>-358 912</b>	<b>59 278</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-336 911
Årets resultat	59 278
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-22 000
<b>Summa</b>	<b>-299 634</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **-299 634**

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





# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 769 427	1 748 823
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 140	10 685
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 780 567</b>	<b>1 759 508</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-649 676	-609 718
Övriga externa kostnader	Not 5	-342 447	-325 501
Personalkostnader	Not 6	-35 390	-28 261
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-380 576	-368 323
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 408 088</b>	<b>-1 331 802</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>372 479</b>	<b>427 706</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	700	3 360
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 280	3 980
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-321 181	-175 587
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-313 201</b>	<b>-168 247</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>59 278</b>	<b>259 458</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>59 278</b>	<b>259 458</b>
<b>Tillägg till resultaträkning</b>			
Avsättning till underhållsfond		-22 000	-276 000
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>37 278</b>	<b>-16 542</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	12 843 025	13 077 316
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 843 025</b>	<b>13 077 316</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	35 000	35 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 000</b>	<b>35 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 878 025</b>	<b>13 112 316</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 13	34 256	65 379
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	125 283	121 090
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>159 239</b>	<b>186 469</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	1 270 929	1 735 836
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 270 929</b>	<b>1 735 836</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 430 168</b>	<b>1 922 305</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>14 308 193</b>	<b>15 034 620</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	31 000	31 000	
Fond för yttre underhåll	3 493 468	3 471 468	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 524 468</b>	<b>3 502 468</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-358 911	-596 370	
Årets resultat	59 278	259 458	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-299 634</b>	<b>-336 911</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 224 835</b>	<b>3 165 557</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	10 565 000	5 765 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 565 000</b>	<b>5 765 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	240 000	5 280 000
Leverantörsskulder	Not 17	79 509	632 554
Skatteskulder	Not 18	5 276	2 756
Övriga skulder	Not 19	19 192	19 492
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	174 382	169 261
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>518 359</b>	<b>6 104 063</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>14 308 193</b>	<b>15 034 620</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. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

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

### Värderingsprinciper m.m.

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

### Fordringar

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Tillkommande utgifter	Linjär	20	2025
Tillkommande komponent, fönster	Linjär	50	2068
Tillkommande komponent, balkonger	Linjär	50	2068
Tillkommande komponent, fasad	Linjär	50	2068
Tillkommande komponent, dagvattenseparering	Linjär	50	2073

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2022-07-01</b> <b>2023-06-30</b>	<b>2021-07-01</b> <b>2022-06-30</b>
Årsavgifter, bostäder	1 704 036	1 678 944
Hyror, lokaler	25 728	25 728
Hyror, p-platser	73 503	73 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-23 532	-19 610
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 308	-9 439
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 769 427</b>	<b>1 748 823</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2022-07-01</b> <b>2023-06-30</b>	<b>2021-07-01</b> <b>2022-06-30</b>
Övriga ersättningar, pant- och överlåtelseavgifter	8 959	9 905
Övriga rörelseintäkter, avgifter för påminnelser och andrahandsuthyrning	2 181	780
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>11 140</b>	<b>10 685</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2022-07-01</b> <b>2023-06-30</b>	<b>2021-07-01</b> <b>2022-06-30</b>
Reparationer	-28 557	-27 477
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-57 731	-55 534
Försäkringspremier	-34 131	-32 140
Kabel- och digital-TV	-97 717	-96 238
Återbäring från Riksbyggen	2 900	3 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 903	-3 810
Serviceavtal	-2 231	0
Snö- och halkbekämpning	-19 754	-9 361
Förbrukningsinventarier	-820	-1 925
Vatten	-138 709	-142 509
Fastighetsel	-43 425	-32 841
Uppvärmning	-165 113	-153 850
Sophantering och återvinning	-46 973	-41 202
Förvaltningsarvode drift	-1 513	-16 531
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-649 676</b>	<b>-609 718</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Förvaltningsarvode administration	-304 304	-296 571
Arvode, yrkesrevisorer	-16 013	-11 638
Övriga förvaltningskostnader	-7 706	-2 713
Kreditupplysningar	-860	-233
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 957	-10 304
Medlems- och föreningsavgifter	0	-1 692
Bankkostnader	-3 808	-1 550
Övriga externa kostnader	-800	-800
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-342 447</b>	<b>-325 501</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Styrelsearvoden	-14 500	-14 000
Sammanträdesarvoden	-13 000	-7 600
Sociala kostnader	-7 890	-6 661
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-35 390</b>	<b>-28 261</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Avskrivning markanläggningar	-13 167	-914
Avskrivningar tillkommande utgifter	-367 408	-367 408
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-380 576</b>	<b>-368 323</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Utdelning andelar i Riksbyggens intresseförening	700	3 360
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>700</b>	<b>3 360</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Ränteintäkter från bankkonton	1 486	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	5 445	3 878
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	32	102
Övriga ränteintäkter	316	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>7 280</b>	<b>3 980</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-321 181	-175 587
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-321 181</b>	<b>-175 587</b>

**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	515 440	515 440
Mark	36 000	36 000
Tillkommande utgifter	16 690 796	16 142 137
	<b>17 242 236</b>	<b>16 693 577</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Tillkommande utgifter, dagvattenseparering	146 285	548 659
	<b>146 285</b>	<b>548 659</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>17 388 521</b>	<b>17 242 236</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-515 440	-515 440
Tillkommande utgifter	-3 649 480	-3 281 157
	<b>-4 164 920</b>	<b>-3 796 597</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning tillkommande komponent, rörinfodring	-100 147	-100 147
Årets avskrivning tillkommande komponent, fönster	-83 774	-83 774
Årets avskrivning tillkommande komponent, fasad	-78 095	-78 095
Årets avskrivning tillkommande komponent, balkong	-105 393	-105 393
Årets avskrivning tillkommande komponent, dagvattenseparering	-13 167	-914
	<b>-380 576</b>	<b>-368 323</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-4 545 496</b>	<b>-4 164 920</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>12 843 025</b>	<b>13 077 316</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	0	0
Mark	36 000	36 000
Tillkommande komponent, rörinfodring	99 416	199 563
Tillkommande komponent, fönster	3 769 811	3 853 585
Tillkommande komponent, fasad	3 514 270	3 592 365
Tillkommande komponent, balkong	4 742 665	4 848 058
Tillkommande komponent, dagvattenseparering	680 863	547 745
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	20 400 000	20 400 000
Lokaler	85 000	85 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>20 485 000</b>	<b>20 485 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>13 885 000</i>	<i>13 885 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 600 000</i>	<i>6 600 000</i>



**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2023-06-30	2022-06-30
Kapitalandelsbevis i Riksbyggens Intresseförening Bohus-Älvsborg	35 000	35 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>35 000</b>	<b>35 000</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	34 256	33 940
Övriga kortfristiga fordringar	0	31 439
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>34 256</b>	<b>65 379</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	0	2 097
Förutbetalda försäkringspremier	18 049	16 082
Förutbetalt förvaltningsarvode	77 314	74 838
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 746	24 127
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 175	3 945
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>125 283</b>	<b>121 090</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel	1 016 000	1 273 458
Transaktionskonto	254 929	462 378
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 270 929</b>	<b>1 735 836</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	10 805 000	11 045 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-240 000	-240 000
Nästa års omförhandlingar av skulder till kreditinstitut	0	-5 040 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>10 565 000</b>	<b>5 765 000</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,97%	2025-06-30	5 160 000,00	0,00	120 000,00	5 040 000,00
STADSHYPOTEK	3,88%	2027-06-30	5 885 000,00	0,00	120 000,00	5 765 000,00
<b>Summa</b>			<b>11 045 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>240 000,00</b>	<b>10 805 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 240 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 200 000 kr till betalning mellan 2-5 år efter balansdagen. Resterande skuld 9 605 000 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. Under nästa verksamhetsår har föreningen inga lån som ska omförhandlas.



**Not 17 Leverantörsskulder**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Leverantörsskulder	79 509	632 554
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>79 509</b>	<b>632 554</b>

**Not 18 Skatteskulder**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Skatteskulder	5 276	2 756
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>5 276</b>	<b>2 756</b>

**Not 19 Övriga skulder**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Medlemmarnas reparationsfonder	19 192	19 192
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>19 192</b>	<b>19 192</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	1 236
Upplupna elkostnader	2 883	2 774
Upplupna vattenavgifter	12 254	11 469
Upplupna värmekostnader	5 891	5 954
Upplupna kostnader för renhållning	3 488	3 391
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 110
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	149 865	143 328
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>174 382</b>	<b>169 261</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Fastighetsinteckning	12 005 000	12 005 000



## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Martin Johansson

---

Pernilla Thorsson

---

Bo Olofsson

---

Petra Martikainen

---

Pär Sundén

Vår revisionsberättelse har lämnats

---

RevisorsCentrum I Skövde AB  
Martin Johansson  
Auktoriserad revisor





# Verifikat

Transaktion 09222115557504842419

## Dokument

Årsredovisning 230630 Trollhättehus 4  
Huvuddokument  
19 sidor  
Startades 2023-11-16 10:31:50 CET (+0100) av Marie Naeslund (MN)  
Färdigställt 2023-11-20 11:46:03 CET (+0100)

## Initierare

Marie Naeslund (MN)  
Riksbyggen  
marie.naeslund@riksbyggen.se

## Signerare

Martin Johansson (MJ1)  
Identifierad med svenskt BankID som "MARTIN JOHANSSON"  
martinjohansson\_74@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARTIN JOHANSSON"  
Signerade 2023-11-16 19:09:35 CET (+0100)

Pernilla Thorsson (PT)  
Identifierad med svenskt BankID som "PERNILLA TORSSON"  
pernillathorsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PERNILLA TORSSON"  
Signerade 2023-11-19 12:40:26 CET (+0100)

Petra Martikainen (PM)  
Identifierad med svenskt BankID som "Petra Miranda Ljungberg"  
martikainen.petra@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Petra Miranda Ljungberg"  
Signerade 2023-11-17 11:17:52 CET (+0100)

Pär Sundén (PS)  
Identifierad med svenskt BankID som "PÄR SUNDÉN"  
par.sunden@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PÄR SUNDÉN"  
Signerade 2023-11-16 10:50:40 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557504842419

**Bo Olofsson (BO)**

*Identifierad med svenskt BankID som "Bo Rune Herbert Olofsson"*  
*bosse.olofsson@hotmail.se*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo Rune Herbert Olofsson"*  
*Signerade 2023-11-16 13:45:39 CET (+0100)*

**Martin Johansson (MJ2)**

*Identifierad med svenskt BankID som "Martin Nils Rune Johansson"*  
*martin@revisorscentrum.se*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Martin Nils Rune Johansson"*  
*Signerade 2023-11-20 11:46:03 CET (+0100)*

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



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus 4 Org.nr 763000-2041

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus 4 för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30.

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 2023 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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan 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.

## 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 4 för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 räkenskaperna. 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

RevisorsCentrum i Skövde AB

Martin Johansson  
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."

**Martin Nils Rune Johansson**

Undertecknare

Serienummer: 19850628xxxx

IP: 37.123.xxx.xxx

2023-11-20 10:44:48 UTC



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

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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