Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RBF Trollhättehus 7
Org nr: 763000-2058



Foto: Roger Lärk

Transaktion 09222115557503043691 Signerat TR, PL, PO, HOH, OA, SN, TB, AK

Innehållsförteckning

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

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Transaktion 09222115557503043691 Signerat TR, PL, PO, HOH, OA, SN, TB, AK

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Trollhättehus 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2022-07-01 *till* 2023-06-30

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 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 visar ett överskott med 254 tkr före avsättning till underhållsfonden (f.g.år ett överskott med 76 tkr).

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 131% till 237%.

I resultatet ingår avskrivningar med 424 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 677 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fotkvarnen 1 i Trollhättans Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 87 lägenheter samt 3 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastighetens adress är Hjortmossegatan 137-151 i Trollhättan.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade 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.	4 r.o.k.	Summa
9	51	26	1	87

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser	Motorvärmare
3	14	47	15

Transaktion 09222115557503043691 Signerat TR, PL, PO, HOH, OA, SN, TB, AK

Total tomtarea	11 819 m²
Total bostadsarea	5 051 m²
Total lokalarea	71 m²

Årets taxeringsvärde	64 568 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	64 568 000 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:

Avtal	Leverantör
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Riksbyggen
Inre skötsel och energi.	Riksbyggen
Yttre skötsel	STOL
Elavtal	Bixia
Parkeringsövervakning/upplåsning med h-nyckel	Avarn Security AB
Kabel-TV/Bredband/Telefoni	Tele 2
Snöröjning	Nexo Maskin

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 362 och planerat underhåll för 109. 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 i maj 2023 och visar på ett underhållsbehov på 13 660 tkr för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 362 tkr. Budgeterad avsättning för verksamhetsåret uppgår till 386 tkr. Föreningens fondbehållning per 2023-06-30 uppgår till 2 323 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stam- och badrumsrenovering	2000
Nya garage	2006
Fönsterbyte	2009
Lägenhetsdörrar	2016
Dränering av hus B, baksida och gavlar	2021-2022

Transaktion 09222115557503043691 Signerat TR, PL, PO, HOH, OA, SN, TB, AK

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	90 804
Huskropp utvändigt	18 379

Planerat underhåll	År
Separering av dag- och spillvattenledning	2024
Dränering, hus B framsida	2024
Balkongrenovering	2024

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Thorbjörn Rudh	Ordförande	2023
Patric Linder	Sekreterare	2023
Patrik Olsson	Vice ordförande	2023
Hans Olof Hult	Ledamot	2024
Oscar Andersson	Ledamot	2024
Bassel Marouni, t.o.m. 2023-05-23	Ledamot	2024
Stellan Nilsson	Ledamot Riksbyggen	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Lundgren	Suppleant	2023
Frida Milice	Suppleant	2024
Gunnel Stockman	Suppleant	2024
Patrik Karlsson	Suppleant	2024
Sara Jörnbrand	Suppleant	2024
Sofia Litsegård	Suppleant	2023
Kristian Bäckström	Suppleant Riksbyggen	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB		
Ansvarig revisor: Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	2023
Tommy Bergsander	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tony Stavrelid	Förtroendevald revisorsuppleant	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Judith Sandström	2023
Kent Hörnlund	2023
Said Osman	2023

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

Transaktion 09222115557503043691 Signerat TR, PL, PO, HOH, OA, SN, TB, AK

Medlemsinformation

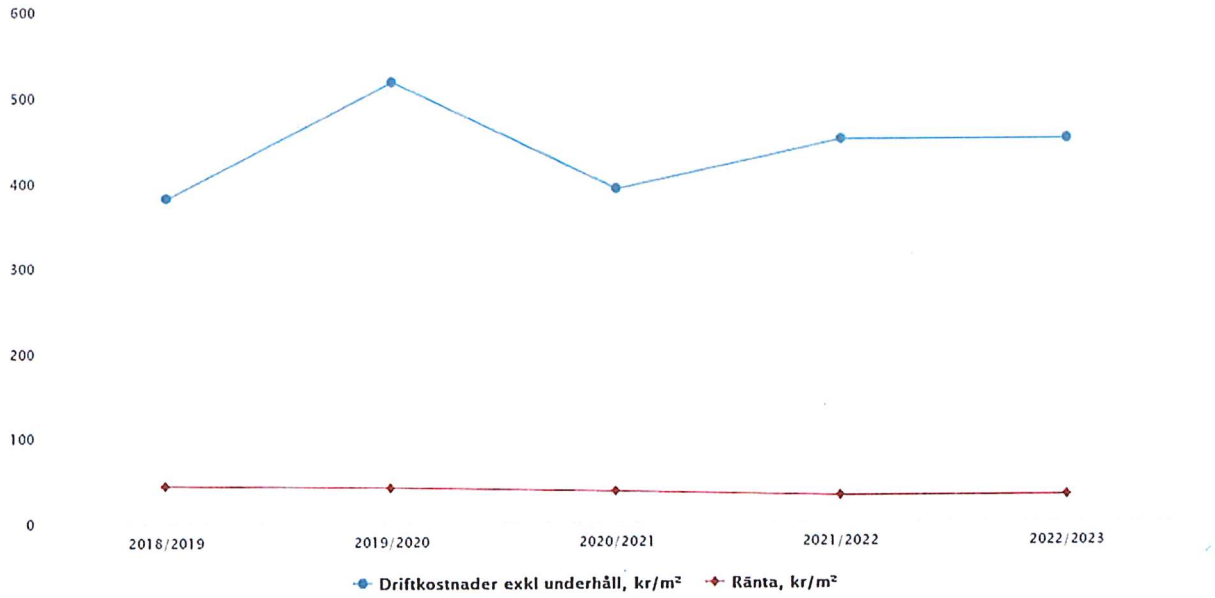
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 106 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 108 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna den 1 juli 2022 då avgifterna höjdes med 2,5 % och sedan har ytterligare en avgiftshöjning gjorts fr.o.m 1 februari 2023 med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,5 % från och med 2023-07-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	3 580	3 449	3 383	3 322	3 264
Resultat efter finansiella poster	254	78	25	10	329
Balansomslutning	14 512	14 723	14 872	15 409	15 395
Soliditet %	14	12	11	11	11
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	237	131	118	141	187
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	237	131	19		
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	691	666	653	640	628
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	477	449	392	518	376
Ränta, kr/m²	28	30	36	41	43
Underhållsfond, kr/m²	454	404	355	310	289
Lån, kr/m²	2 282	2 344	2 405	2 464	2 522

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. 79,4 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Transaktion 09222115557503043691 Signerat TR, PL, PO, HOH, OA, SN, TB, AK

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	214 301	2 070 482	-575 806	77 574
Disposition enl. årsstämmobeslut			77 574	-77 574
Reservering underhållsfond		362 000	-362 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-109 183	109 183	
Årets resultat				253 647
Vid årets slut	**214 301**	**2 323 299**	**-751 049**	**253 647**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-498 231
Årets resultat	253 647
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-362 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	109 183
Summa	**-497 401**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**-497 401**

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

Transaktion 09222115557503043691 Signerat TR, PL, PO, HOH, OA, SN, TB, AK

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 580 207	3 448 939
Övriga rörelseintäkter	Not 3	361 626	307 016
Summa rörelseintäkter		**3 941 833**	**3 755 955**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 552 711	-2 513 685
Övriga externa kostnader	Not 5	-417 063	-428 821
Personalkostnader	Not 6	-177 252	-184 954
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-423 825	-423 776
Summa rörelsekostnader		**-3 570 851**	**-3 551 237**
Rörelseresultat		**370 982**	**204 718**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		5 220	25 056
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 027	2 847
Räntekostnader och liknande resultatposter		-141 581	-155 047
Summa finansiella poster		**-117 334**	**-127 144**
Resultat efter finansiella poster		**253 647**	**77 574**
Årets resultat		**253 647**	**77 574**
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-362 000	-465 000
Ianspråkstagande av underhållsfond		109 183	213 267
Årets resultat efter fondförändring		**830**	**-174 159**

Transaktion 09222115557503043691 Signerat TR, PL, PO, HOH, OA, SN, TB, AK

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	12 400 581	12 824 406
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	-	-
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		**12 400 581**	**12 824 406**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		261 000	261 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**261 000**	**261 000**
Summa anläggningstillgångar		**12 661 581**	**13 085 406**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3 339	3 241
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	204 364	196 572
Summa kortfristiga fordringar		**207 703**	**199 813**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 642 290	1 437 518
Summa kassa och bank		**1 642 290**	**1 437 518**
Summa omsättningstillgångar		**1 849 993**	**1 637 331**
Summa tillgångar		**14 511 574**	**14 722 737**

Transaktion 09222115557503043691 Signerat TR, PL, PO, HOH, OA, SN, TB, AK

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		214 301	214 301
Fond för yttre underhåll		2 323 299	2 070 482
Summa bundet eget kapital		**2 537 600**	**2 284 783**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-751 048	-575 806
Årets resultat		253 647	77 574
Summa fritt eget kapital		**-497 401**	**-498 231**
Summa eget kapital		**2 040 199**	**1 786 551**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	11 362 818	11 689 806
Summa långfristiga skulder		**11 362 818**	**11 689 806**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	326 977	318 257
Leverantörsskulder		125 733	250 187
Skatteskulder		12 604	5 734
Övriga skulder	Not 14	112 696	112 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	530 547	559 922
Summa kortfristiga skulder		**1 108 557**	**1 246 380**
Summa eget kapital och skulder		**14 511 574**	**14 722 737**

Transaktion 09222115557503043691 Signerat TR, PL, PO, HOH, OA, SN, TB, AK

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

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Stomme	Linjär	80	2040
Stomkomplettering och innervägg	Linjär	40	2040
Yttertak	Linjär	40	2040

Standardförbättringar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Nya garage	Linjär	29	2037
Stam- och badrumsrenovering	Linjär	33	2032
Fönsterbyte	Linjär	39	2047
Dörrbyte och trapphusrenovering	Linjär	40	2055
Fasadrenovering	Linjär	40	2058
Dränering hus B	Linjär	50	2070

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Transaktion 09222115557503043691 Signerat TR, PL, PO, HOH, OA, SN, TB, AK

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 491 657	3 364 464
Hyror, garage	51 600	51 600
Hyror, p-platser	42 300	42 075
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-4 900	-5 000
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-13 950	-17 625
Elavgifter	13 500	13 425
Summa nettoomsättning	**3 580 207**	**3 448 939**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Kabel-tv-avgifter	137 808	137 808
Övriga ersättningar, överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	13 863	34 610
Erhållna statliga bidrag, elstöd	18 282	-
Övriga rörelseintäkter	8 041	26 851
Försäkringsersättningar	183 632	107 747
Summa övriga rörelseintäkter	**361 626**	**307 016**

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-109 183	-213 267
Reparationer	-361 621	-272 779
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-143 923	-137 833
Försäkringspremier	-104 084	-98 023
Kabel- och digital-TV	-150 211	-148 531
Återbäring från Riksbyggen	3 200	4 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 788	-3 541
Obligatoriska besiktningar	-963	-26 888
Bevakningskostnader	-19 258	-16 963
Snö- och halkbekämpning	-90 951	-53 185
Förbrukningsinventarier/material	-12 244	-29 785
Fordons- och maskinkostnader	-3 897	-1 472
Vatten	-336 458	-314 666
Fastighetsel	-111 808	-78 375
Uppvärmning	-604 001	-597 359
Sophantering och återvinning	-71 744	-71 278
Förvaltningsarvode drift	-433 776	-453 941
Summa driftskostnader	**-2 552 711**	**-2 513 685**

Transaktion 09222115557503043691 Signerat TR, PL, PO, HOH, OA, SN, TB, AK

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-350 126	-338 949
Lokalkostnader	-1 875	-1 875
IT-kostnader	-773	-953
Arvode, yrkesrevisorer	-20 284	-17 569
Övriga förvaltningskostnader	-18 126	-19 068
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 028	-34 160
Kontorsmateriel	-5 240	-3 645
Medlems- och föreningsavgifter	-4 089	-4 089
Bankkostnader	-2 520	-2 100
Övriga externa kostnader	-	-6 414
Summa övriga externa kostnader	**-417 063**	**-428 821**

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Lön till kollektivanställda	-	-13 552
Styrelsearvoden	-22 158	-20 070
Sammanträdesarvoden	-63 529	-62 050
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-60 652	-58 900
Övriga kostnadsersättningar	-1 827	-1 700
Sociala kostnader	-29 087	-28 682
Summa personalkostnader	**-177 252**	**-184 954**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-14 699	-14 699
Avskrivning Markanläggningar	-19 905	-19 856
Avskrivningar tillkommande utgifter	-389 222	-389 222
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**-423 825**	**-423 776**

Transaktion 09222115557503043691 Signerat TR, PL, PO, HOH, OA, SN, TB, AK

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	2 617 646	2 617 646
Nya garage	640 478	640 478
Mark	4 130 720	4 130 720
Stam- och badrumsrenovering	5 842 285	5 842 285
Fönsterbyte	5 000 000	5 000 000
Standardförbättringar	192 750	192 750
Dörrbyte och trapphusrenovering	2 000 000	2 000 000
Fasadrenovering	775 014	775 014
Markanläggning, dränering Hus B	995 226	935 545
	22 194 119	**21 198 893**
Årets anskaffningar		
Markanläggning, dränering hus B	-	59 681
	-	**59 681**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**22 194 119**	**22 194 119**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 367 735	-2 353 036
Nya garage	-340 045	-320 030
Stam- och badrumsrenovering	-4 122 872	-3 948 040
Fönsterbyte	-1 875 000	-1 750 000
Dörrbyte och trapphusrenovering	-350 000	-300 000
Standardförbättringar	-192 750	-192 750
Fasadrenovering	-88 803	-69 428
Dränering hus B	-32 509	-12 653
	-9 369 713	**-8 945 937**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-14 699	-14 699
Årets avskrivning nya garage	-20 015	-20 015
Årets avskrivning stam- och badrumsrenovering	-174 831	-174 832
Årets avskrivning fönsterbyte	-125 000	-125 000
Årets avskrivning dörrbyte och trapphusrenovering	-50 000	-50 000
Årets avskrivning fasadrenovering	-19 375	-19 375
Årets avskrivning dränering hus B	-19 904	-19 856
	-423 825	**-423 776**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-9 793 538**	**-9 369 713**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**12 400 581**	**12 824 406**

Transaktion 09222115557503043691 Signerat TR, PL, PO, HOH, OA, SN, TB, AK

Varav

Byggnader	235 212	249 911
Mark	4 130 720	4 130 720
Tillkommande utgifter	7 091 836	8 443 776

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	65 500	210 114
	65 500	**210 114**
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	-	-144 614
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**65 500**	**65 500**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-65 500	-210 114
	-65 500	**-210 114**
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	-	144 614
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-65 500**	**-65 500**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**-**	**-**

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början	-	54 781
Årets förändring	-	-54 781
Vid årets slut	**-**	**-**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	11 727	1 563
Förutbetalda försäkringspremier	55 028	49 055
Förutbetalda driftkostnader	5 580	4 940
Förutbetalt förvaltningsarvode	89 514	85 549
Förutbetald kabel-tv-avgift	42 515	36 465
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	19 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**204 364**	**196 572**

Transaktion 09222115557503043691 Signerat TR, PL, PO, HOH, OA, SN, TB, AK

Not 12 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	1 192 862	936 612
Transaktionskonto	444 427	495 906
Summa kassa och bank	**1 642 290**	**1 437 518**

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	11 689 795	12 008 063
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-326 977	-318 257
Långfristig skuld vid årets slut	**11 362 818**	**11 689 806**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,27%	2024-10-11	616 875,00	0,00	17 500,00	599 375,00
SBAB	1,07%	2025-02-14	3 480 000,00	0,00	20 000,00	3 460 000,00
SBAB	1,09%	2026-01-12	1 687 500,00	0,00	50 000,00	1 637 500,00
SBAB	1,05%	2026-09-25	3 218 750,00	0,00	125 000,00	3 093 750,00
SBAB	1,53%	2026-12-10	3 004 938,00	0,00	105 768,00	2 899 170,00
Summa			**12 008 063,00**	**0,00**	**318 268,00**	**11 689 795,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 327 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 307 tkr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 10 055 tkr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 14 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	110 145	110 145
Skuld sociala avgifter och skatter	2 242	2 135
Clearing	310	-
Summa övriga skulder	**112 697**	**112 280**

Transaktion 09222115557503043691 Signerat TR, PL, PO, HOH, OA, SN, TB, AK

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna styrelsearvoden	89 641	93 412
Upplupna sociala avgifter	22 936	22 068
Upplupna räntekostnader	8 269	8 467
Upplupna elkostnader	5 429	7 065
Upplupna vattenavgifter	28 540	25 714
Upplupna värmekostnader	22 210	20 019
Upplupna kostnader för renhållning	5 360	5 170
Upplupna revisionsarvoden	3 500	4 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 948	6 508
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	38 357	57 783
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	301 357	309 714
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**530 547**	**559 922**

Not Ställda säkerheter	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	13 837 500	13 837 500

Transaktion 09222115557503043691 Signerat TR, PL, PO, HOH, OA, SN, TB, AK

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Thorbjörn Rudh

Patrik Olsson

Patric Linder

Hans Olof Hult

Oscar Andersson

Stellan Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

RevisorsCentrum i Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Tommy Bergsander
Förtroendevald revisor

Transaktion 09222115557503043691 Signerat TR, PL, PO, HOH, OA, SN, TB, AK

Verifikat

Transaktion 09222115557503043691

Dokument

Årsredovisning 2022-2023 Trollhättehus 7
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2023-10-19 17:28:44 CEST (+0200) av Pia-Lott Hansson (PH)
Färdigställt 2023-10-27 08:24:27 CEST (+0200)

Initierare

Pia-Lott Hansson (PH)
Riksbyggen
pia-lott.hansson@riksbyggen.se

Signerare

Thorbjörn Rudh (TR)
thorbjornrudh@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THORBJÖRN RUDH"
Signerade 2023-10-19 20:17:27 CEST (+0200)

Patric Linder (PL)
linder.patric@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Patric Olof Daniel Linder"
Signerade 2023-10-19 19:10:24 CEST (+0200)

Patrik Olsson (PO)
patrikturbo@hotmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PATRIK OLSSON"
Signerade 2023-10-19 17:32:42 CEST (+0200)

Hans Olof Hult (HOH)
chivas58@hotmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HANS OLOF HULT"
Signerade 2023-10-20 10:29:43 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557503043691

Oscar Andersson (OA) *oscar.a.turbo@gmail.com* *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Oscar Robin Viktor Andersson"* *Signerade 2023-10-20 13:03:23 CEST (+0200)*	Stellan Nilsson (SN) *stellan.nilsson@riksbyggen.se* *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STELLAN NILSSON"* *Signerade 2023-10-20 08:47:39 CEST (+0200)*
Tommy Bergsander (TB) *lakeriteze@gmail.com* *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOMMY BERGSANDER"* *Signerade 2023-10-21 10:55:00 CEST (+0200)*	Anders Karlsson (AK) *anders@revisorscentrum.se* *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS KARLSSON"* *Signerade 2023-10-27 08:24:27 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 7

Org.nr 763000-2058

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 7 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt (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.

Den auktoriserade revisorns ansvar
Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Penneo dokumentnyckel: W2ZY1-LU48K-SEQFI-O6EE5-4JB21-CAQ87

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar
Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 7 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 revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde och Trollhättan den dag som framgår av digital signering

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Tommy Bergsander
Förtroendevald revisor

Penneo dokumentnyckel: W2ZYI-LU48K-SEQFI-O6EE5-4JB21-CAQ87

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: 19600928xxxx
IP: 37.123.xxx.xxx
2023-10-27 06:25:40 UTC

BankID

TOMMY BERGSANDER
Förtroendevald revisor
Serienummer: 19640917xxxx
IP: 83.255.xxx.xxx
2023-10-29 16:40:40 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: W2ZY1-LU48K-SEQFI-O6EE5-4JB21-CAQ87

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**

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 obegränsadtid. 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.

Transaktion 09222115557503043691 Signerat TR, PL, PO, HOH, OA, SN, TB, AK

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.

Transaktion 09222115557503043691 Signerat TR, PL, PO, HOH, OA, SN, TB, AK

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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

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

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

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

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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.

Transaktion 09222115557503043691 Signerat TR, PL, PO, HOH, OA, SN, TB, AK

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.

Transaktion 09222115557503043691 Signerat TR, PL, PO, HOH, OA, SN, TB, AK

RBF Trollhättehus 7

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Trollhättehus 7 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

Riksbyggen
Rum för hela livet

Transaktion 09222115557503043691 Signerat TR, PL, PO, HOH, OA, SN, TB, AK