
Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RBF Trollhättehus 7
Org nr: 763000-2058



Foto: Roger Lärk

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Hållbarhetsredovisning
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Trollhättehus 7 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2023-07-01 till 2024-06-30

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 underskott med -783 tkr före avsättning till underhållsfonden (f.g.år ett överskott med 254tkr).

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 237% till 24%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 237% till 97%.

I resultatet ingår avskrivningar med 424 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -359 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fotkvarnen 1 i Trollhättans Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 87 lägenheter samt 3 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastigheternas adress är Hjortmossegratan 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



Total tomtarea	11 819 m ²
Total bostadsarea	5 051 m ²
Total lokalarea	71 m ²
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 438 tkr och planerat underhåll för 986 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 i maj 2024 och visar på ett underhållsbehov på 12 894 tkr för de närmaste 30 åren (planerat underhåll). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 386 tkr. Budgeterad avsättning för verksamhetsåret uppgår till 386 tkr. Föreningens fondbehållning per 2024-06-30 uppgår till 1 723 tkr.

Föreningen tillämpar komponentavskrivning och inkluderar ersättningskomponenter för att bedöma nivån av sparande som behövs för framtida underhållskostnader. Med hänsyn till den ingående fonden, samt inkluderandet av både planerat underhåll och ersättningskomponenter, ligger underhållsplanens årliga rekommenderade sparande de närmsta åren på 1 136 tkr (222kr/år/m²). Denna nivå av sparande kan sättas i relation till nyckeltalet sparande i flerårsöversikten.

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



Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	124 297
Huskropp utvändigt, balkonger	662 723
Markytor	199 333

Planerade investeringar	År
Separering av dag- och spillvattenledning	2024
Dränering, hus B framsida	2024

Ovan planerade investeringar kommer att finansieras genom upptag av nya lån.

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	2025
Patrik Olsson	Vice ordförande	2025
Patric Linder	Sekreterare	2025
Gunnel Stockmon	Ledamot	2024
Hans Olof Hult	Ledamot	2024
Oscar Andersson	Ledamot	2024
Stellan Nilsson	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Lundgren	Suppleant	2025
Frida Milice	Suppleant	2024
Patrik Karlsson	Suppleant	2024
Kristian Bäckström	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB		
Ansvarig revisor: Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	2024
Tommy Bergsander	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tony Stavrelid	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Judith Sandström	2024
Kent Hörnlund	2024
Said Osman	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På årsstämman togs första beslutet gällande nya stadgar, beslutet var enhälligt



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 108 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 107 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna under verksamhetsåret med en höjning 2023-07-01 då avgifterna höjdes med 2,5 % och sedan ytterligare en höjning fr.o.m. 2024-03-01 med 2,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6,0 % från och med 2024-07-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 727 kr/m²/år. I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

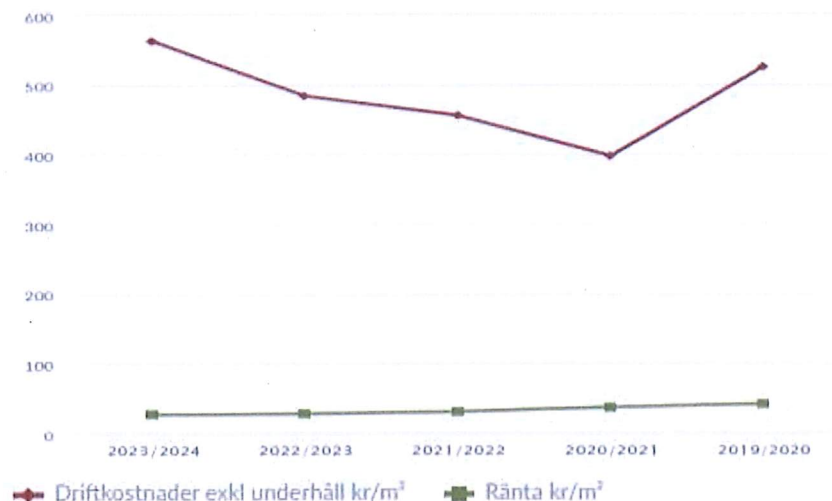
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	3 772	3 580	3 449	3 383	3 322
Resultat efter finansiella poster*	-783	254	78	25	10
Balansomslutning	13 621	14 512	14 723	14 872	15 409
Soliditet %*	9	14	12	11	11
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	97	237	131	118	141
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	24	237	131	19	
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91				
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	757				
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	555	477	449	392	518
Energikostnad kr/kvm*	233				
Underhållsfond kr/kvm	336	454	404	355	310
Sparande kr/kvm*	124				
Ränta kr/kvm	27	28	30	36	41
Skuldsättning kr/kvm*	2 218				
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 250				
Räntekänslighet %*	2,97				

* obligatoriska nyckeltal

KOSTNADSUTVECKLING



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Upplysning om förlust

Årets resultat visar ett underskott om -783 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 424 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -359 tkr. Under året har föreningen utfört underhållskostnader för 986 tkr. Underhållskostnaderna påverkar årets kassaflöde och finansierats genom årets ianspråktagande av underhållsfond. Inför 2024 har styrelsen vidtagit åtgärder för ökade kostnader genom beslutad höjning av årsavgiften med 6 %. Föreningens sparande (se förklaring nyckeltal ovan) uppgår 2023/2024 till 124 kr/kvm och visar att utrymme finns för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter. Föreningen har bundna lån som förfaller enl. not 14 och styrelsen utesluter inte höjda årsavgifter för att kompensera ökade räntekostnader.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	214 301	2 323 299	-751 048	253 647
Disposition enl. årsstämmobeslut			253 647	-253 647
Reservering underhållsfond		386 000	-386 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-986 353	986 353	
Årets resultat				-782 852
Vid årets slut	214 301	1 722 946	102 952	-782 852

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-497 401
Årets resultat	-782 852
Årets fondreservering enligt stadgarna	-386 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	986 353
Summa	-679 900

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-679 900**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 771 581	3 580 207
Övriga rörelseintäkter	Not 3	452 039	361 626
Summa rörelseintäkter		4 223 620	3 941 833
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 828 242	-2 552 711
Övriga externa kostnader	Not 5	-456 794	-417 063
Personalkostnader	Not 6	-205 407	-177 252
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-423 825	-423 825
Summa rörelsekostnader		-4 914 269	-3 570 851
Rörelseresultat		-690 648	370 982
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-	5 220
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45 404	19 027
Räntekostnader och liknande resultatposter		-137 608	-141 581
Summa finansiella poster		-92 204	-117 334
Resultat efter finansiella poster		-782 852	253 647
Årets resultat		-782 852	253 647
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-386 000	-362 000
Ianspråkstagande av underhållsfond		986 353	109 183
Årets resultat efter fondförändring		-182 499	830



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	11 976 755	12 400 581
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	-	-
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	88 778	-
Summa materiella anläggningstillgångar		12 065 534	12 400 581
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	261 000	261 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		261 000	261 000
Summa anläggningstillgångar		12 326 534	12 661 581
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		64 756	-
Övriga fordringar		3 450	3 339
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	380 436	204 364
Summa kortfristiga fordringar		448 642	207 703
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	845 645	1 642 290
Summa kassa och bank		845 645	1 642 290
Summa omsättningstillgångar		1 294 287	1 849 993
Summa tillgångar		13 620 820	14 511 574



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		214 301	214 301
Fond för yttre underhåll		1 722 946	2 323 299
Summa bundet eget kapital		1 937 247	2 537 600
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		102 952	-751 048
Årets resultat		-782 852	253 647
Summa fritt eget kapital		-679 900	-497 401
Summa eget kapital		1 257 346	2 040 199
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	7 042 013	11 362 818
Summa långfristiga skulder		7 042 013	11 362 818
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	4 320 789	326 977
Leverantörsskulder		280 836	125 733
Skatteskulder		15 391	12 604
Övriga skulder	Not 15	117 957	112 697
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	586 488	530 547
Summa kortfristiga skulder		5 321 461	1 108 557
Summa eget kapital och skulder		13 620 820	14 511 574



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	
Rörelseresultat	-690 648
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	
Avskrivningar	423 825
	-266 823
Erhållen ränta	45 404
Erlagd ränta	-137 608
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-240 939
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	219 091
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-380 874
INVESTERINGSVERKSAMHETEN	
Investeringar i pågående byggnation	-88 778
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-88 778
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	
Amortering av lån	
Upptagna lån	-326 993
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-326 993
ÅRETS KASSAFLÖDE	
Årets kassaflöde	-796 645
Likvida medel vid årets början	1 642 290
Likvida medel vid årets slut	845 645
Kassa och Bank BR	845 645



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar 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



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 671 156	3 491 657
Hyror, garage	51 600	51 600
Hyror, p-platser	42 975	42 300
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 200	-4 900
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 450	-13 950
Elavgifter	13 500	13 500
Summa nettoomsättning	3 771 581	3 580 207

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kabel-tv-avgifter	154 512	137 808
Övriga ersättningar, överlåtelse-, pantförskrivnings- och avgift andrahandsuthyrning	19 492	13 863
Erhållna statliga bidrag, elstöd	-	18 282
Övriga rörelseintäkter	67 146	8 041
Försäkringsersättningar	210 889	183 632
Summa övriga rörelseintäkter	452 039	361 626

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-986 353	-109 183
Reparationer	-438 346	-361 621
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-146 699	-143 923
Försäkringspremier	-120 411	-104 084
Kabel- och digital-TV	-170 060	-150 211
Återbäring från Riksbyggen	400	3 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-22 537	-1 788
Obligatoriska besiktningar	-1 338	-963
Bevakningskostnader	-21 220	-19 258
Snö- och halkbekämpning	-142 587	-90 951
Förbrukningsinventarier/material	-47 606	-12 244
Fordons- och maskinkostnader	-395	-3 897
Vatten	-409 486	-336 458
Fastighetsel	-80 503	-111 808
Uppvärmning	-686 950	-604 001
Sophantering och återvinning	-74 780	-71 744
Förvaltningsarvode drift	-479 371	-433 776
Summa driftskostnader	-3 828 242	-2 552 711



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-365 505	-350 126
Lokalkostnader	-	-1 875
IT-kostnader	-	-773
Arvode, yrkesrevisorer	-21 945	-20 284
Övriga förvaltningskostnader	-36 625	-18 126
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 644	-14 028
Kontorsmateriel	-6 404	-5 240
Medlems- och föreningsavgifter	-4 089	-4 089
Bankkostnader	-3 583	-2 520
Summa övriga externa kostnader	-456 794	-417 063

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-24 845	-22 158
Sammanträdesarvoden	-69 471	-63 529
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-74 760	-60 652
Övriga kostnadsersättningar	-3 466	-1 827
Sociala kostnader	-32 865	-29 087
Summa personalkostnader	-205 407	-177 252

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-14 699	-14 699
Avskrivning Markanläggningar	-19 905	-19 905
Avskrivningar tillkommande utgifter	-389 222	-389 222
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-423 825	-423 825



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
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	995 226
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	22 194 119	22 194 119
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 382 434	-2 367 735
Nya garage	-360 060	-340 045
Stam- och badrumsrenovering	-4 297 703	-4 122 872
Fönsterbyte	-2 000 000	-1 875 000
Dörrbyte och trapphusrenovering	-400 000	-350 000
Standardförbättringar	-192 750	-192 750
Fasadrenovering	-108 178	-88 803
Dränering Hus B	-52 413	-32 509
	-9 793 538	-9 369 713
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-14 699	-14 699
Årets avskrivning nya garage	-20 015	-20 015
Årets avskrivning stam och badrumsrenovering	-174 832	-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	-19 905	-19 904
	-423 825	-423 825
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 217 363	-9 793 538
Restvärde enligt plan vid årets slut	11 976 756	12 400 581
Varav		
Byggnader	220 513	235 212
Mark	4 130 720	4 130 720
Tillkommande utgifter	7 625 522	7 091 836



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	65 500	65 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	65 500	65 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-65 500	-65 500
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-65 500	-65 500
Restvärde enligt plan vid årets slut	-	-

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början	-	-
Årets förändring, projekt dränering separering av dag- och spillvattenledning.	88 778	-
Vid årets slut	88 778	-

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
Andelar i Intresseföreningen	261 000	261 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	261 000	261 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	22 460	11 727
Förutbetalda försäkringspremier	65 383	55 028
Förutbetalda driftkostnader	6 140	5 580
Förutbetalt förvaltningsarvode	93 238	89 514
Förutbetald kabel-tv-avgift	42 515	42 515
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	150 700	-
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	380 436	204 364

Not 13 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	452 070	1 192 862
Transaktionskonto	388 575	444 427
Summa kassa och bank	845 645	1 642 290



Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	11 362 802	11 689 795
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-326 993	-326 977
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 993 796	-
Långfristig skuld vid årets slut	7 042 013	11 362 818

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	599 375,00	0,00	17 500,00	581 875,00
SBAB	1,07%	2025-02-14	3 460 000,00	0,00	20 000,00	3 440 000,00
SBAB	1,09%	2026-01-12	1 637 500,00	0,00	50 000,00	1 587 500,00
SBAB	1,05%	2026-09-25	3 093 750,00	0,00	125 000,00	2 968 750,00
SBAB	1,53%	2026-12-10	2 899 170,00	0,00	114 493,00	2 784 677,00
Summa			11 689 795,00	0,00	326 993,00	11 362 802,00

*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 9 729 tkr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB's lån om 581 875 kr och 3 440 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 15 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	110 145	110 145
Skuld sociala avgifter och skatter	2 483	2 242
Clearing	5 329	310
Summa övriga skulder	117 957	112 697

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna löner, arvoden	105 726	89 641
Upplupna sociala avgifter	25 893	22 936
Upplupna räntekostnader	8 060	8 269
Upplupna elkostnader	5 221	5 429
Upplupna vattenavgifter	35 629	28 540
Upplupna värmekostnader	25 302	22 210
Upplupna kostnader för renhållning	5 720	5 360
Upplupna revisionsarvoden	5 000	3 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	4 948
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	58 204	38 357
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	311 734	301 357
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	586 488	530 547

Not Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	13 837 500	13 837 500



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Thorbjörn Rudh

Hans Olof Hult

Patric Linder

Patrik Olsson

Gunnel Stockman

Oscar Andersson

Stellan Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

RevisorsCentrum i Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Tommy Bergsander
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557528806993

Dokument

213167 Årsredovisning 2023-2024

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2024-10-07 13:33:13 CEST (+0200) av Pia-Lott
Hansson (PH)

Färdigställt 2024-10-22 13:49:37 CEST (+0200)

Initierare

Pia-Lott Hansson (PH)

Riksbyggen

pia-lott.hansson@riksbyggen.se

Signerare

Thorbjörn Rudh (TR)

thorbjornrudh@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THORBJÖRN RUDH"

Signerade 2024-10-07 16:33:56 CEST (+0200)

Patric Linder (PL)

linder.patric@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Patric Olof Daniel Linder"

Signerade 2024-10-07 14:41:09 CEST (+0200)

Gunnel Stockman (GS)

gunnel.stockman@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GUNNEL VIOLA STOCKMAN"

Signerade 2024-10-09 15:17:41 CEST (+0200)

stellan Nilsson (SN)

Stellan.Nilsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STELLAN NILSSON"

Signerade 2024-10-07 13:36:56 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557528806993

Hans Olof Hult (HOH)
chivas58@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANS OLOF HULT"
Signerade 2024-10-07 16:27:28 CEST (+0200)

Patrik Olsson (PO)
patrikturbo@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PATRIK OLSSON"
Signerade 2024-10-07 20:24:35 CEST (+0200)

Oscar Andersson (OA)
oscar.a.turbo@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Oscar Robin Viktor Andersson"
Signerade 2024-10-07 13:50:49 CEST (+0200)

Anders Karlsson (AK)
anders@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS LENNART KARLSSON"
Signerade 2024-10-22 13:49:37 CEST (+0200)

Tommy Bergsander (TB)
lakeriteze@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOMMY BERGSANDER"
Signerade 2024-10-22 01:02:51 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557528806993

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 2023-07-01 – 2024-06-30.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 utfört 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 revis-

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

Som del av en revision enligt ISA använder 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.



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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksborgen Bostadsrättsförening Trollhättens nr 7 för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på 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

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 LENNART KARLSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: c36bcbf1b2b1de[...]5169a4b405024

IP: 37.123.xxx.xxx

2024-10-22 11:50:40 UTC



TOMMY BERGSANDER

Förtroendevald revisor

Serienummer: 484ec6c62a2f67[...]e17f130d81881

IP: 83.255.xxx.xxx

2024-10-23 07:40:58 UTC



Penneo dokumentnyckel: HT1HK-P831Y-F6CCX-CWVVU-XU0J/B-204PE

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>

Hållbarhetsredovisning 2023

RBF Trollhättehus 7 (763000-2058)

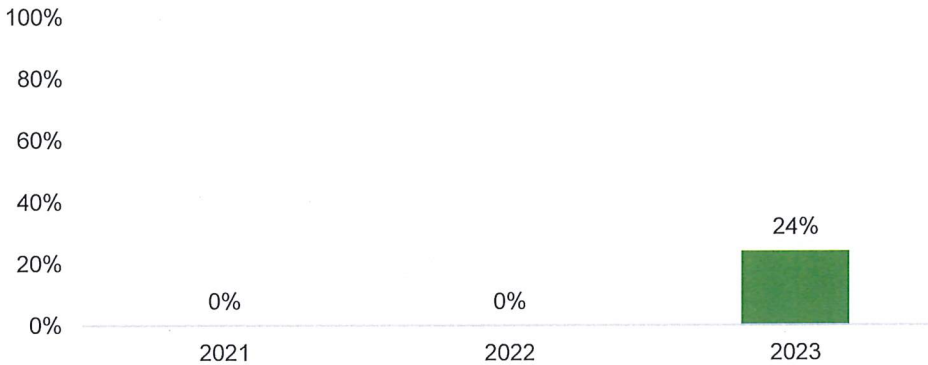


Hållbarhetsidéer

Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RBF Trollhättehus 7 har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

<http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Totalt har föreningen genomfört 24% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 16%

Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2023

Energi

- ✓ Övervakat driften
- ✓ Bytt ljuskällor inomhus
- ✓ Bytt ut gammal tvättutrustning
- ✓ Isolerat vindens bjälklag
- ✓ Bytt till snålspolande kranar
- ✓ Bytt till el från förnybara källor
- ✓ Bytt ljuskällor utomhus

Inventering och utbildning

- ✓ Inventerat ljuskällor

Grön utemiljö

- ✓ Planterat träd
- ✓ Planterat växter som blommor hela
- ✓ Satt upp fågelholkar

Trygghet och trivsel

- ✓ Välkomnat nya medlemmar

Resor och transport

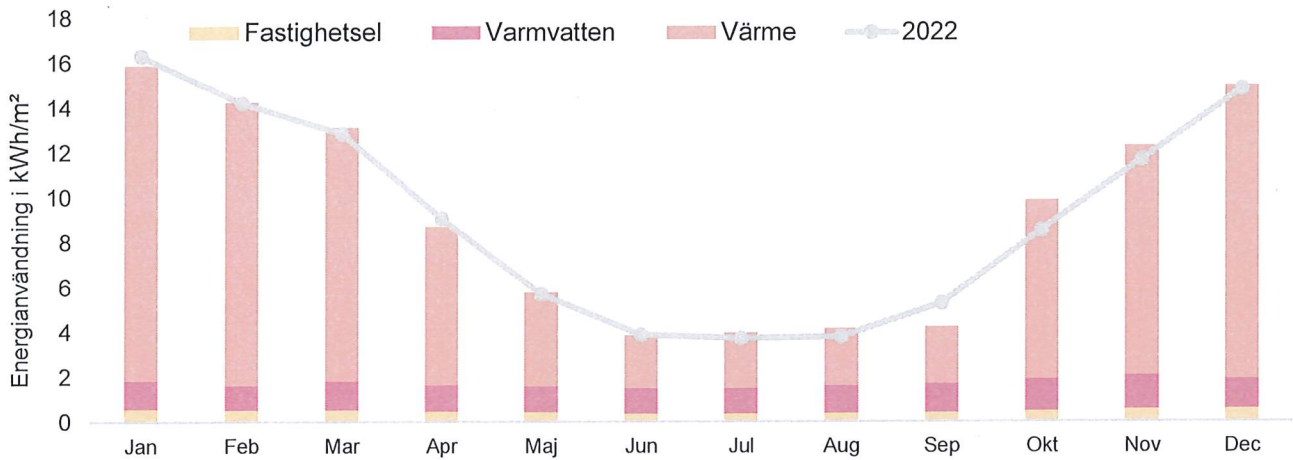
- ✓ Fått fler att cykla

Energi

2023 var specifik energianvändning 111 kWh/m² varav fastighetsel stod för 6 kWh/m².

2022 var specifik energianvändning 110 kWh/m² varav fastighetsel stod för 5 kWh/m².

Specifik energianvändning per månad 2023

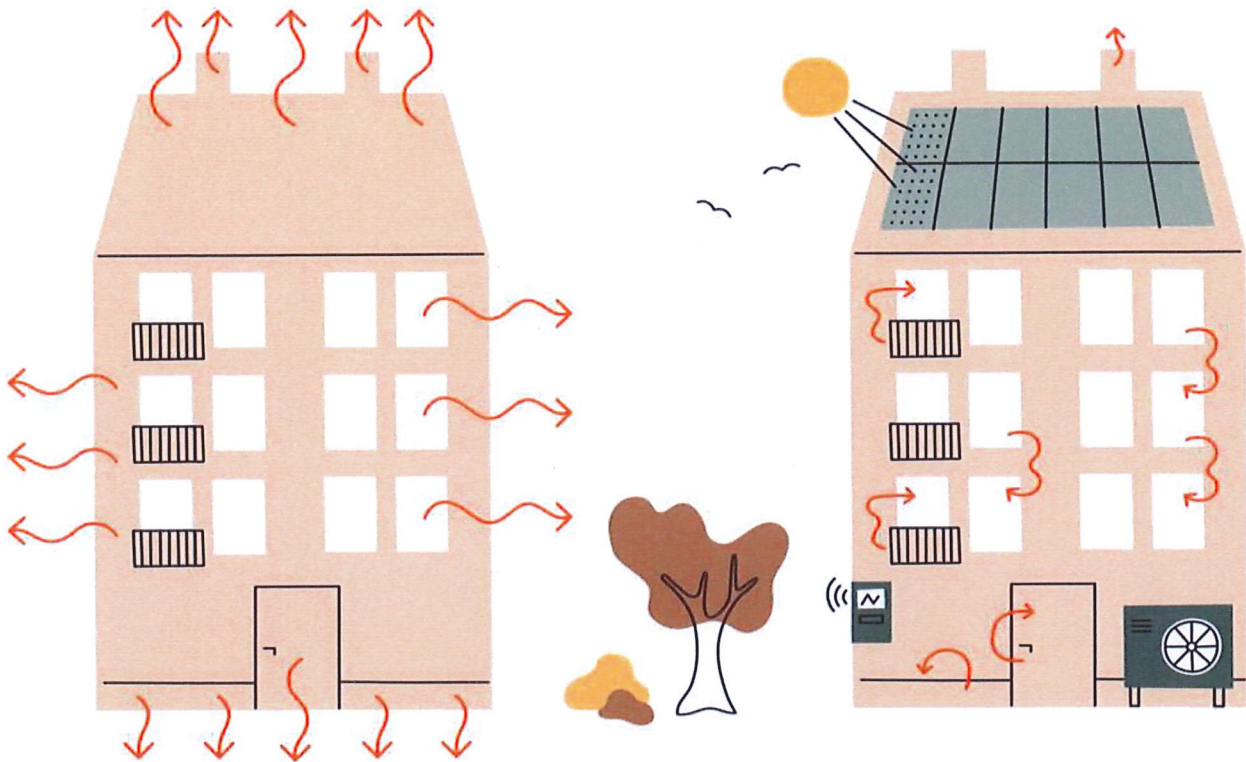


Vattenförbrukningen 2023 var 790 l/m² varav 280 l/m² värmdes till varmvatten vilket krävde 15 kWh/m².

Alla fastigheter har inte energimätning på varmvattenanvändning, vid dessa tillfällen används schabloner på 55 kWh/m² samt att 35% av kallvattnet användes till att värmas till varmvatten.

Föreningens totala area var 6 996 m² mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens gällande energideklaration.

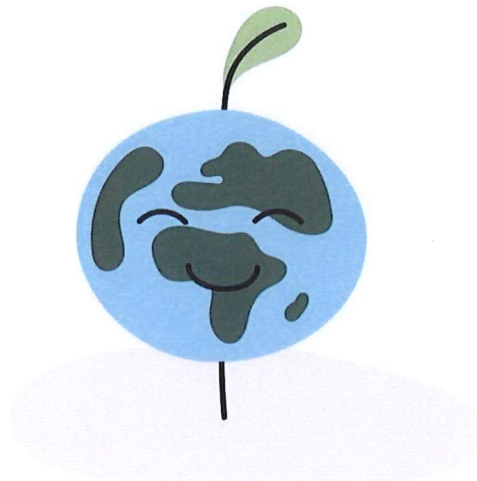
Föreningen köper el från förnybara källor.



We Effect

We Effect bildades 1958 och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. We Effect har verksamhet i 20 länder och stöttar människor som lever i fattigdom i rätten till mat och ett värdigt boende. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen förra året in 2 412 859 kronor till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se/>



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 20,6 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 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, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

