

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

RBF Trollhättehus 15
Org nr: 716409-7284





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Trollhättehus 15 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2024-07-01 till 2025-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Trollhättans Stad.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Årets resultat visar innan fondförändring ett överskott på 382 317 kr (fg år underskott -480 309 kr).

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört mot föregående år främst beroende på lägre underhålls- och reparationskostnader. Även el och snö- och halkbekämpningskostnader har minskat.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 31% till 62%.

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 145% till 185%.

I resultatet ingår avskrivningar med 734 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 117 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Citronfjärilen 4 i Trollhättans Stad. På fastigheterna finns byggnader med 45 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1979. Fastigheternas adress är Fjärilsvägen 11-101 i Trollhättan.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Trollhättans Stad. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2030-12-31 med en årlig avgäld på 116 640 kr.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k	3 r.o.k	4 r.o.k	5 r.o.k	Summa
2	10	19	14	45

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	Soprum
1	45	1



Total bostadsarea	4 490 m ²
Årets taxeringsvärde	30 003 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	30 003 000 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:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk och teknisk förvaltning samt driftsövervakning
Riksbyggen	Yttre skötsel
Trollhättans Stad	Tomträttsavgäld
Bixia	Elleverans
Trollhättan Energi	Fjärrvärme, vatten & avlopp, elnät, fiber, renhållning
Com Hem	Kabel- TV
Spikbussen	Störningsjour
Avarn	Bevakning

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 191 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2024 och visar på ett underhållsbehov på 477 tkr per år för de närmaste 29 åren.

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 403 tkr. Budgeterad avsättning för 2025/2026 uppgår till 403 tkr vilket beräknas täcka underhållskostnader med hänsyn till ingående fondbehållning.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterbyte	2007/2008
Garageportar	2008/2009
Kulvert	2013/2014
Uppbyggnad garage	2014/2015
Tak och fasad	2015/2016/2017
Markytor, lekplats	2019/2020
Installationer, takfläkt	2020/2021
Markytor	2020/2021
Gemensamma utrymmen	2021/2022
Gemensamma utrymmen asfalt	2023/2024

Planerat underhåll

	År
Entréer	2027-2029
Luftbehandlingssystem	2027-2029
Asfalt, sten, betongplattor	2027-2029



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Olov Blom	Ordförande	2025
Annica Ullfeldt	Vice ordförande	2026
Doris Oswaldsson	Sekreterare	2025
Erik Eckerbom	Ledamot	2025
Linda Ainers	Ledamot	2026
Andreas Hermansson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dennis Pettersson	Suppleant	2026
Jenny Erlandsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ewa Sahlström	Förtroendevald revisor	2025
RevisorsCentrum i Skövde AB, Staffan Jansson	Auktoriserad revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gun-Britt Dahlgren	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Suzanne Bornecrantz-Blom	2025
Susanne Martikainen	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 61 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 62 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2024 då avgifterna höjdes med 8%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjda årsavgifter med 2% fr o m 2025-07-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 838 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 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

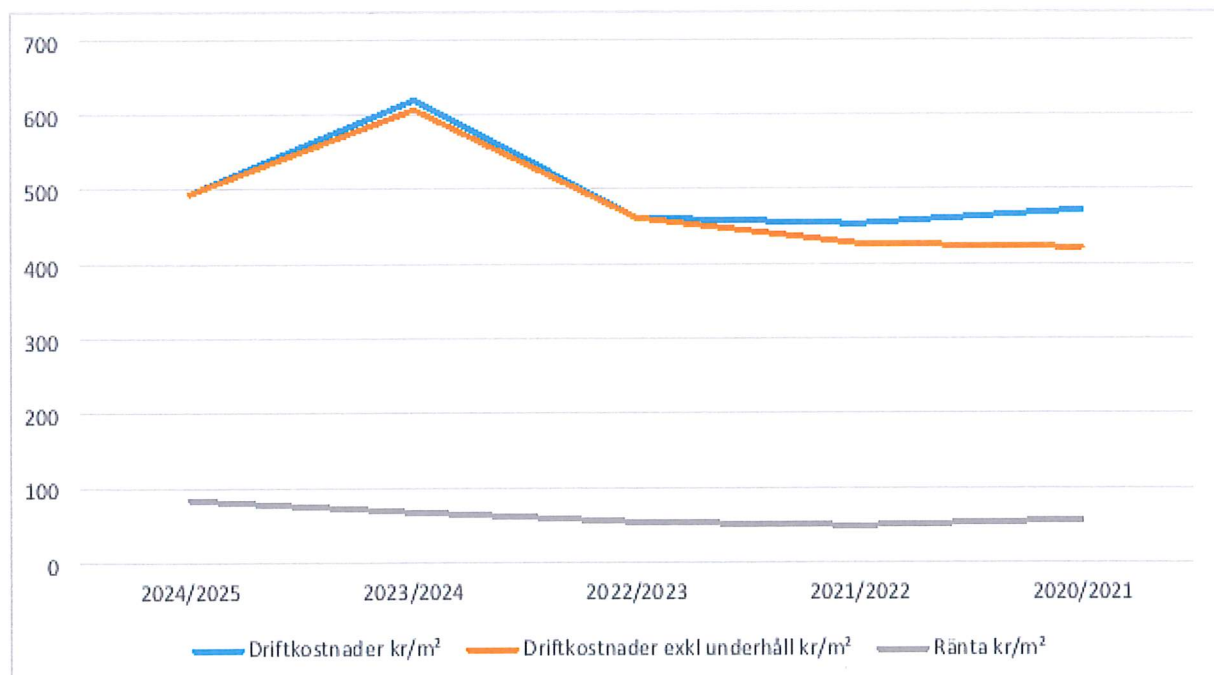


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	4 253	3 828	3 784	3 783	3 626
Resultat efter finansiella poster*	382	-480	417	361	170
Resultat exkl avskrivningar	1 117	254	1 098	1 032	831
Balansomslutning	17 066	17 231	18 626	18 576	18 551
Soliditet %*	24	22	23	20	18
Likviditet% inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	62	31	65	79	83
Likviditet% exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	185	145	177	219	240
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	95	97	100	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	955	850	841	841	807
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	838	796	797	797	797
Driftkostnader kr/kvm	494	618	460	453	470
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	494	605	460	425	421
Energikostnad kr/kvm*	278	286	262	245	235
Sparande kr/kvm*	249	70	245	258	235
Ränta kr/kvm	83	67	54	47	55
Skuldsättning kr/kvm*	2 699	2 823	2 948	3 072	3 180
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 699	2 823	2 948	3 072	3 180
Räntekänslighet %*	2,9	3,3	3,5	3,7	3,9

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 779 350	2 161 489	261 554	-480 309
Disposition enl. årsstämmobeslut			-480 309	480 309
Reservering underhållsfond		403 000	-403 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				382 317
Vid årets slut	1 779 350	2 564 489	-621 755	382 317

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-218 755
Årets resultat	382 317
Årets fondreservering enligt stadgarna	-403 000
Summa	-239 438

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 239 438

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 252 761	3 827 729
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 861	182 080
Summa		4 254 622	4 009 809
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 217 031	-2 776 539
Övriga externa kostnader	Not 5	-473 922	-480 441
Personalkostnader	Not 6	-119 447	-247 745
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-734 235	-734 508
Summa rörelsekostnader		-3 544 635	-4 239 232
Rörelseresultat		709 988	-229 423
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43 215	54 480
Räntekostnader och liknande resultatposter		-370 885	-305 366
Summa finansiella poster		-327 670	-250 886
Resultat efter finansiella poster		382 317	-480 309
Årets resultat		382 317	-480 309
Avsättning till underhållsfonden		-403 000	-400 000
Ianspråktagande av underhållsfond		0	58 994
Resultat efter fondförändring		-20 683	-821 315



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	13 626 810	14 301 650
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	735 636	795 031
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 362 446	15 096 681
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	112 500	112 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		112 500	112 500
Summa anläggningstillgångar		14 474 946	15 209 181
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	16 761	11 995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	203 981	203 049
Summa kortfristiga fordringar		220 742	215 044
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 369 868	1 807 033
Summa kassa och bank		2 369 868	1 807 033
Summa omsättningstillgångar		2 590 610	2 022 077
Summa tillgångar		17 065 556	17 231 258



Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 779 350	1 779 350	
Fond för yttre underhåll	2 564 489	2 161 489	
Summa bundet eget kapital	4 343 839	3 940 839	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-621 755	261 554	
Årets resultat	382 317	-480 309	
Summa fritt eget kapital	-239 438	-218 755	
Summa eget kapital	4 104 401	3 722 084	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	8 854 800	7 152 500
Summa långfristiga skulder		8 854 800	7 152 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 261 500	5 522 800
Leverantörsskulder	Not 16	113 419	128 819
Övriga skulder	Not 17	289 176	315 615
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	442 260	389 440
Summa kortfristiga skulder		4 106 355	6 356 674
Summa eget kapital och skulder		17 065 556	17 231 258



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	709 988	−229 423
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	734 235	734 508
	1 444 223	505 084
Erhållen ränta	47 438	58 218
Erlagd ränta	−371 084	−305 565
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 120 577	257 738
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning −, minskning +)	−9 722	281 608
Rörelseskulder (ökning +, minskning −)	10 981	−355 679
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 121 836	183 667
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	−288 981
Investeringar i inventarier	0	−118 124
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	−407 105
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−559 000	−559 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	−559 000	−559 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	562 836	−782 438
Likvida medel vid årets början	1 807 033	2 589 471
Likvida medel vid årets slut	2 369 868	1 807 033
Kassa och Bank BR	2 369 868	1 807 033



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Avskrivningsprincip	Avskrivningsplan	Antal år	Slut år
Stomme och grund	Linjär	100	2078
Stomme komplettering och innervägg	Linjär	50	2028
Värme	Linjär	50	2028
Inre ytskikt och vitvaror	Linjär	15	2023
Fasad	Linjär	50	2028
Köksinredning	Linjär	30	2038
Ventilation	Linjär	25	2028
Styr och övervakning	Linjär	15	2023
Restpost	Linjär	50	2028
Standardförbättringar			
Fönster	Linjär	30	2037
Kulvert	Linjär	40	2053
Garage	Linjär	30	2044
Tak	Linjär	40	2056
Utbyte delar av fasad	Linjär	40	2056
Postboxar	Linjär	10	2031
Fiber	Linjär	25	2047
IMD	Linjär	15	2038
Installationer			
Laddboxar	Linjär	15	2038

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 761 517	3 575 166
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-44 377	-44 377
Vattenavgifter	265 916	115 063
Elavgifter	261 354	169 301
Övriga ersättningar	8 351	12 576
Summa nettoomsättning	4 252 761	3 827 729

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	1 861	5 117
Försäkringsersättningar	0	176 963
Summa övriga rörelseintäkter	1 861	182 080

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	0	-58 994
Reparationer	-190 713	-635 502
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-225 023	-225 023
Tomträttsavgäld	-116 640	-116 640
Försäkringspremier	-92 352	-80 146
Kabel- och digital-TV	-50 622	-41 738
Återbäring från Riksbyggen	1 500	600
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-18 744
Obligatoriska besiktningar	-18 135	0
Bevakningskostnader	-62 136	-47 989
Snö- och halkbekämpning	-33 661	-90 613
Förbrukningsinventarier	-15 299	-29 511
Vatten	-292 422	-285 034
Fastighetsel	-276 608	-336 633
Uppvärmning	-680 337	-663 388
Sophantering och återvinning	-91 357	-112 724
Förvaltningsarvode drift	-73 226	-34 461
Summa driftskostnader	-2 217 031	-2 776 539



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-398 001	-364 150
Arvode, yrkesrevisorer	-30 063	-24 886
Övriga förvaltningskostnader	-30 963	-75 501
Kreditupplysningar	-3 099	-2 604
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 579	-7 613
Kontorsmateriel	-3 475	-267
Medlems- och föreningsavgifter	-2 115	-2 115
Bankkostnader	-3 629	-3 305
Summa övriga externa kostnader	-473 922	-480 441

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-20 900	-41 800
Sammanträdesarvoden	-58 100	-126 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-21 000	-40 000
Sociala kostnader	-19 447	-39 945
Summa personalkostnader	-119 447	-247 745

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-246 149	-246 422
Avskrivningar tillkommande utgifter	-428 691	-428 691
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 570	-4 570
Avskrivning Installationer	-54 825	-54 825
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-734 235	-734 508



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	12 682 103	12 682 103
Fönster	2 600 000	2 600 000
Kulvert	3 000 000	3 000 000
Garage	439 802	439 802
Tak	6 651 194	6 651 194
Fasad	960 646	960 646
Installation fiber	493 000	493 000
IMD	631 603	0
	27 458 348	26 826 745
Årets anskaffningar	0	288 981
IMD omklassificering från pågående ny- och ombyggnation	0	342 622
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	27 458 348	27 458 348
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 092 783	-8 846 359
Fönster	-1 478 540	-1 391 632
Kulvert	-825 000	-750 000
Garage	-146 600	-131 940
Tak	-1 330 239	-1 163 960
Fasad	-192 129	-168 113
Fiber	-49 300	-29 580
IMD	-42 107	0
	-13 156 698	-12 481 583
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-246 149	-246 422
Årets avskrivning standardförbättringar	-386 584	-386 584
Årets avskrivning IMD	-42 107	-42 107
	-674 840	-675 113
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 831 538	-13 156 698
Restvärde enligt plan vid årets slut	13 626 810	14 301 650
Taxeringsvärden		
Småhus	30 003 000	30 003 000

Totalt taxeringsvärde	30 003 000	30 003 000
<i>varav byggnader</i>	<i>19 878 000</i>	<i>19 878 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 125 000</i>	<i>10 125 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Vid årets början	44 939	44 939
Laddboxar	822 372	0
	867 311	44 939
Årets anskaffningar	0	118 124
IMD omklassificering från pågående ny- och ombyggnation	0	704 248
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	867 311	867 311
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Vid årets början	-17 455	-12 885
Laddboxar	-54 825	0
	-72 280	-12 885
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-4 570	-4 570
Laddboxar	-54 825	-54 825
	-59 395	-59 395
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-131 675	-72 280
Restvärde enligt plan vid årets slut	735 636	795 031

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början	0	1 046 870
Assemblin (IMD) omklassificering	0	-342 622
Eways (ladd stolpar) omklassificering	0	-704 248
Vid årets slut	0	0

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-06-30	2024-06-30
Andelar i intresseförening Bohus-Älvsborg	112 500	112 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	112 500	112 500

Not 12 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattefordringar	10 532	10 532
Skattekonto	1 866	1 463
Momsfordringar	4 363	0
Summa övriga fordringar	16 761	11 995

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	18 191	22 414
Förutbetalda försäkringspremier	48 790	43 562
Förutbetalt förvaltningsarvode	101 298	97 703
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 542	6 439
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	3 771
Förutbetald tomträttsavgäld	29 160	29 160
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	203 981	203 049

Not 14 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Handkassa	706	1 760
Bankmedel	2 047 589	1 651 143
Transaktionskonto	321 573	154 129
Summa kassa och bank	2 369 868	1 807 033

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	12 116 300	12 675 300
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-559 000	-559 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 702 500	-4 963 800
Långfristig skuld vid årets slut	8 854 800	7 152 500

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	4,10%	2026-01-19	500 000,00	0,00	100 000,00	400 000,00
SBAB	1,22%	2026-05-15	2 557 500,00	0,00	77 500,00	2 480 000,00
SBAB	3,29%	2027-03-15	2 538 125,00	0,00	77 500,00	2 460 625,00
SBAB	3,44%	2027-04-16	1 669 000,00	0,00	74 000,00	1 595 000,00
SBAB	3,19%	2028-01-14	2 703 175,00	0,00	200 000,00	2 503 175,00
SBAB	3,98%	2028-03-17	2 707 500,00	0,00	30 000,00	2 677 500,00
Summa			12 675 300,00	0,00	559 000,00	12 116 300,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 559 tkr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har också två lån som ska villkorsändras under 2024/2025. Även detta klassificeras som kortfristig skuld. Resterande del av föreningens skuld villkorsändras inom två till fem år. 9 321 tkr förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.



Not 16 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	113 419	120 985
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	7 834
Summa leverantörsskulder	113 419	128 819

Not 17 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	244 314	244 732
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	15 020
Skuld sociala avgifter och skatter	44 862	55 863
Summa övriga skulder	289 176	315 615

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	17 761	17 960
Upplupna elkostnader	24 222	22 702
Upplupna vattenavgifter	28 667	26 845
Upplupna värmekostnader	23 194	21 800
Upplupna kostnader för renhållning	7 918	17 911
Upplupna revisionsarvoden	6 250	5 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 630	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 100
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	318 618	276 122
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	442 260	389 440

Not Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	16 350 000	16 350 000



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-11-04

Trollhättan och datum som framgår av vår elektroniska signatur

Olov Blom,

Doris Oswaldsson,

Annica Ullfeldt,

Erik Eckerbom,

Linda Ainers,

Andreas Hermansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

RevisorsCentrum i Skövde AB
Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

Ewa Sahlström
Förtroendevald revisor



Verification

Document ID 09222115557561545316

Document

Årsredovisning

Main document

28 pages

Initiated on 2025-11-05 09:17:06 CET (+0100) by Dragan Jukic (DJ)

Finalised on 2025-11-12 12:43:14 CET (+0100)

Initiator

Dragan Jukic (DJ)

Riksbyggen

dragan.jukic@riksbyggen.se

Signatories

Olov Blom (OB) o.blom55@outlook.com  The name returned by Swedish BankID was "OLLE BLOM" Signed 2025-11-06 11:39:42 CET (+0100)	Doris Osvaldsson (DO) d.oswaldsson@outlook.com  The name returned by Swedish BankID was "DORIS ELSA GUNVOR OSVALDSSON" Signed 2025-11-05 14:19:40 CET (+0100)
Annica Ullfeldt (AU) annica.ullfeldt@gmail.com  The name returned by Swedish BankID was "ANNICA ULLFELDT" Signed 2025-11-05 09:33:42 CET (+0100)	Eric Eckerbom (EE) erikeckerbom@gmail.com  The name returned by Swedish BankID was "Erik Nils Petter Eckerbom" Signed 2025-11-06 19:42:05 CET (+0100)



Verification

Document ID 09222115557561545316

Linda Ainers (LA) linda.ainers@gmail.com  The name returned by Swedish BankID was "LINDA AINERS" Signed 2025-11-10 16:29:22 CET (+0100)	Andreas Hermansson (AH) andreas.hermansson@riksbyggen.se  The name returned by Swedish BankID was "ANDREAS HERMANSSON" Signed 2025-11-05 09:26:41 CET (+0100)
Staffan Jansson (SJ) staffan@revisorscentrum.se  The name returned by Swedish BankID was "STAFFAN JANSSON" Signed 2025-11-12 08:40:49 CET (+0100)	Ewa Sahlström (ES) ewa.sahlstrom@hotmail.com  The name returned by Swedish BankID was "EWA SAHLSTRÖM" Signed 2025-11-12 12:43:14 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 15

Org.nr 716409-7284

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 15 för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat 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 *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revis-

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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevälde 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 15 för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 dag som framgår av digital signering

Revisorscentrum i Skövde AB

Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

Ewa Sahlström
Förtroendeväld revisor

PENNEO

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

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

STAFFAN JANSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: c66ecd9988610d[...]74f2125e8519e

IP: 37.123.xxx.xxx

2025-11-12 07:39:55 UTC



EWA SAHLSTRÖM

Förtroendevald revisor

Serienummer: c1054dd24803cb[...]bd22804fffa8b

IP: 90.226.xxx.xxx

2025-11-12 11:37:59 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Trollhättehus 15

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Trollhättehus 15 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

