

# Årsredovisning

2021-07-01 – 2022-06-30

RBF Trollhättehus 7  
Org nr: 763000-2058



Foto: Roger Lärk

---

# Innehållsförteckning

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

**Bilagor**  
Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Trollhättehus 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2021-07-01 till 2022-06-30

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 efter fondförändring visar ett underskott med -174 tkr (f.g.år -206 tkr). Driftskostnader exkl. årets underhållskostnader ligger i nivå med föregående år.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 118% till 131%.

I resultatet ingår avskrivningar med 424 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 501 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
9	51	26	1	87

### Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser	Motorvärmare
3	14	47	15

Total tomtarea	11 819 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	5 051 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	71 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	64 568 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	60 469 000 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

**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 273 tkr och planerat underhåll för 213 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 2022 och visar ett underhållsbehov på 12 676 tkr för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 465 tkr. Budgeterad avsättning för verksamhetsåret 2022-2023 uppgår till 362 tkr. Föreningens fondbehållning per 2022-06-30 uppgår till 2 070 tkr.

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

Tidigare utfört underhåll	År
Beskrivning	
Stam- och badrumsrenovering	2000
Nya garage	2006
Fönsterbyte	2009
Lägenhetsdörrar	2016
Dränering av hus B, baksida och gavlar	2021-2022 <i>A</i>



**Årets utförda underhåll (i kr)**

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	82 347
Installationer	51 250
Huskropp utvändigt	42 170
Markytor	37 500

**Planerat underhåll**

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

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

**Styrelse****Ordinarie ledamöter**

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Said Osman	Ordförande	2022
Jonas Parkås	Sekreterare	2023
Thorbjörn Rudh	Vice ordförande	2023
Patric Linder	Ledamot	2023
Rolf Karlsson	Ledamot	2022
Judith Sandström	Ledamot	2022
Kristian Bäckström	Ledamot Riksbyggen	2022

**Styrelsesuppleanter**

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Bo Lundgren	Suppleant	2023
Sofia Litsegård	Suppleant	2023
Tomas Carmling	Suppleant	2022
Lise-Lotte Johansson	Suppleant Riksbyggen	2022

**Revisorer och övriga funktionärer****Ordinarie revisorer**

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
RevisorsCentrum i Skövde AB		
Ansvarig revisor: Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	2022
Tommy Bergsander	Förtroendevald revisor	2022

**Revisorssuppleanter**

Uppdrag	Utsedd av	
Stig Petersson	Förtroendevald revisorsuppleant	2022

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 103 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 106 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2021 då avgifterna höjdes med 2 %.

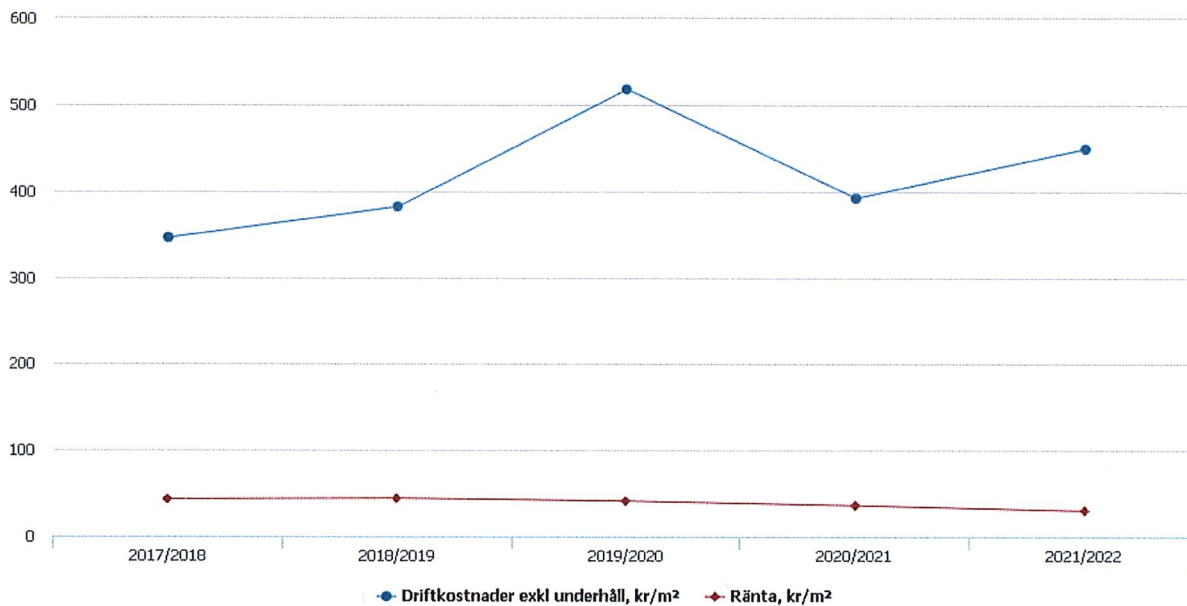
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,5 % från och med 2022-07-01.

Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 666 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	3 449	3 383	3 322	3 264	3 188
Resultat efter finansiella poster	78	25	10	329	319
Balansomslutning	14 723	14 872	15 409	15 395	15 267
Soliditet %	12	11	11	11	9
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	131	118	141	187	152
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	131	19	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	666	653	640	628	612
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	449	392	518	376	340
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	30	36	41	43	43
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	404	355	310	289	137
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 344	2 405	2 464	2 522	2 578

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

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

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 79,4 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	214 301	1 818 749	-348 653	24 580
Disposition enl. årsstämmobeslut			24 580	-24 580
Reservering underhållsfond		465 000	-465 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-213 267	213 267	
Årets resultat				77 574
Vid årets slut	214 301	2 070 482	-575 806	77 574

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-324 073
Årets resultat	77 574
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-465 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	213 267
<b>Summa</b>	<b>-498 231</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** -498 231

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-07-01	2020-07-01
		2022-06-30	2021-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 448 939	3 383 189
Övriga rörelseintäkter	Not 3	307 016	170 029
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 755 955</b>	<b>3 553 218</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 513 685	-2 225 428
Övriga externa kostnader	Not 5	-428 821	-460 446
Personalkostnader	Not 6	-184 954	-268 070
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-423 776	-416 574
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 551 237</b>	<b>-3 370 518</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>204 718</b>	<b>182 700</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		25 056	25 056
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 847	2 786
Räntekostnader och liknande resultatposter		-155 047	-185 962
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-127 144</b>	<b>-158 120</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>77 574</b>	<b>24 580</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>77 574</b>	<b>24 580</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		-465 000	-450 000
Ianspråkstagande av underhållsfond		213 267	218 594
<b>Årets resultat efter fondförändring</b>		<b>-174 159</b>	<b>-206 826</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	12 824 406	13 188 501
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	-	-
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	-	54 781
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 824 406</b>	<b>13 243 282</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		261 000	261 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>261 000</b>	<b>261 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 085 406</b>	<b>13 504 282</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		3 241	3 228
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	196 572	106 226
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>199 813</b>	<b>109 454</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	1 437 518	1 258 203
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 437 518</b>	<b>1 258 203</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 637 331</b>	<b>1 367 656</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>14 722 737</b>	<b>14 871 939</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		214 301	214 301
Fond för yttre underhåll		2 070 482	1 818 749
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 284 783</b>	<b>2 033 050</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-575 806	-348 653
Årets resultat		77 574	24 580
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-498 231</b>	<b>-324 073</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 786 551</b>	<b>1 708 977</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	11 689 806	5 784 375
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 689 806</b>	<b>5 784 375</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	318 257	6 533 891
Leverantörsskulder		250 187	49 366
Skatteskulder		5 734	10 154
Övriga skulder	Not 14	112 280	138 540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	559 922	646 636
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 246 380</b>	<b>7 378 587</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>14 722 737</b>	<b>14 871 939</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

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

### Värderingsprinciper m.m.

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

### Fordringar

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 364 464	3 298 764
Hyror, garage	51 600	51 600
Hyror, p-platser	42 075	42 375
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 000	-6 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-17 625	-16 650
Elavgifter	13 425	13 500
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 448 939</b>	<b>3 383 189</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Kabel-tv-avgifter	137 808	137 808
Övriga ersättningar, överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	34 610	13 279
Övriga rörelseintäkter	6 851	6 620
Försäkringsersättningar	127 747	12 322
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>307 016</b>	<b>170 029</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Underhåll	-213 267	-218 594
Reparationer	-272 779	-120 750
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-137 833	-133 623
Försäkringspremier	-98 023	-88 917
Kabel- och digital-TV	-148 531	-147 218
Återbäring från Riksbyggen	4 200	4 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 541	-3 688
Serviceavtal	-	-5 500
Obligatoriska besiktningar	-26 888	-28 763
Bevakningskostnader	-16 963	-16 703
Snö- och halkbekämpning	-53 185	-15 594
Förbrukningsinventarier	-29 785	-24 462
Fordons- och maskinkostnader	-1 472	-
Vatten	-314 666	-308 546
Fastighetsel	-78 375	-62 288
Uppvärmning	-597 359	-571 983
Sophantering och återvinning	-71 278	-68 342
Förvaltningsarvode drift	-453 941	-415 157
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 513 685</b>	<b>-2 225 428</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Förvaltningsarvode administration	-338 949	-331 965
Lokalkostnader	-1 875	-200
IT-kostnader	-953	-952
Arvode, yrkesrevisorer	-17 569	-16 306
Övriga förvaltningskostnader	-19 068	-14 614
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-34 160	-14 713
Kontorsmateriel	-3 645	-8 102
Medlems- och föreningsavgifter	-4 089	-4 089
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Övriga externa kostnader	-6 414	-67 955
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-428 821</b>	<b>-460 446</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Lön till kollektivanställda	-13 552	-504
Styrelsearvoden 19/20 *	-	-22 272
Styrelsearvoden 20/21*	-	-22 270
Styrelsearvoden	-20 070	-
Sammanträdesarvoden 19/20 *	-	-53 292
Sammanträdesarvoden 20/21 *	-	-62 166
Sammanträdesarvoden	-62 050	-
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-58 900	-56 700
Övriga kostnadsersättningar 19/20 *	-	-2 522
Övriga kostnadsersättningar 20/21*	-	-2 013
Övriga kostnadsersättningar	-1 700	-
Sociala kostnader 19/20 *	-	-18 376
Sociala kostnader 20/21 *	-	-27 955
Sociala kostnader	-28 682	-
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-184 954</b>	<b>-268 070</b>

\* Föreningen hade tidigare inte skuldfört arvoden avseende aktuellt räkenskapsår, utan dessa kostnader hade kostnadsförts i samband med utbetalning. Fr.o m föregående år har korrekt periodisering gjorts.

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Avskrivning Byggnader	-14 699	-14 699
Avskrivning Markanläggningar	-19 856	-12 653
Avskrivningar tillkommande utgifter	-389 222	-389 222
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-423 776</b>	<b>-416 574</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
<b>Vid årets början</b>		
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	935 545	-
	<b>22 134 438</b>	<b>21 198 893</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Markanläggning, Dränering hus B	59 681	935 545
	<b>59 681</b>	<b>935 545</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>22 194 119</b>	<b>22 134 438</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-2 353 036	-2 338 337
Nya garage	-320 030	-300 015
Stam- och badrumsrenovering	-3 948 040	-3 773 209
Fönsterbyte	-1 750 000	-1 625 000
Dörrbyte och trapphusrenovering	-300 000	-250 000
Standardförbättringar	-192 750	-192 750
Fasadrenovering	-69 428	-50 052
Dränering hus B	-12 653	-
	<b>-8 945 937</b>	<b>-8 529 363</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
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	-19 856	-12 653
	<b>-423 776</b>	<b>-416 574</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-9 369 713</b>	<b>-8 945 937</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>12 824 406</b>	<b>13 188 501</b>

**Varav**

Byggnader	249 911	264 610
Mark	4 130 720	4 130 720
Tillkommande utgifter	8 443 776	8 793 171

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	210 114	210 114
	<b>210 114</b>	<b>210 114</b>
<b>Utrangeringar</b>		
Inventarier och verktyg	-144 614	-
	<b>65 500</b>	<b>210 114</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>		
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-210 114	-210 114
	<b>-210 114</b>	<b>-210 114</b>
<b>Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar</b>		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	144 614	-
	<b>-65 500</b>	<b>-210 114</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>		
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	-	-

**Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2022-06-30	2021-06-30
<b>Vid årets början</b>	54 781	495 916
Årets förändring	-54 781	-441 135
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>54 781</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna ränteintäkter	1 563	1 167
Förutbetalda försäkringspremier	49 055	48 968
Förutbetalda driftkostnader	4 940	4 570
Förutbetalt förvaltningsarvode	85 549	14 695
Förutbetald kabel-tv-avgift	36 465	36 827
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 000	-
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>196 572</b>	<b>106 226</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2022-06-30	2021-06-30
Handkassa	5 000	5 029
Bankmedel	936 612	784 162
Transaktionskonto	495 906	469 012
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 437 518</b>	<b>1 258 203</b>

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	12 008 063	12 318 266
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-318 257	-310 182
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-	-6 223 709
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>11 689 806</b>	<b>5 784 375</b>

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	634 375,00	0,00	17 500,00	616 875,00
SBAB	1,07%	2025-02-14	3 500 000,00	0,00	20 000,00	3 480 000,00
SBAB	1,09%	2026-01-12	1 737 500,00	0,00	50 000,00	1 687 500,00
SBAB	1,05%	2026-09-25	3 343 750,00	0,00	125 000,00	3 218 750,00
SBAB	1,53%	2026-12-10	3 102 641,00	0,00	97 703,00	3 004 938,00
<b>Summa</b>			<b>12 318 266,00</b>	<b>0,00</b>	<b>310 203,00</b>	<b>12 008 063,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 318 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 367 tkr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 10 322 tkr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 14 Övriga skulder**

	2022-06-30	2021-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	110 145	136 405
Skuld sociala avgifter och skatter	2 135	2 135
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>112 280</b>	<b>138 540</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna styrelsearvoden	93 412	86 953
Upplupna sociala avgifter	22 068	22 680
Upplupna räntekostnader	8 467	9 456
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	57 783	19 043
Upplupna elkostnader	7 065	4 839
Upplupna vattenavgifter	25 714	46 809
Upplupna värmekostnader	20 019	22 536
Upplupna kostnader för renhållning	5 170	10 137
Upplupna revisionsarvoden	4 000	3 625
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 508	113 826
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	309 714	306 731
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>559 922</b>	<b>646 636</b>

**Not Ställda säkerheter**

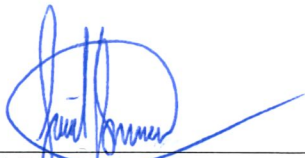
	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckning	13 837 500	13 837 500



## Styrelsens underskrifter

Trollhättan 221101

Ort och datum



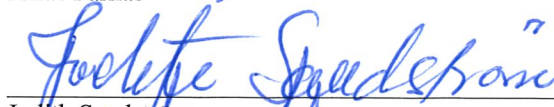
Said Osman



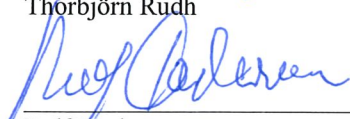
Jonas Parkås



Thorbjörn Rudh



Judith Sandström



Rolf Karlsson



Patric Linder



Kristian Bäckström

Vår revisionsberättelse har lämnats 10/11 2022



RevisorsCentrum i Skövde AB  
Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor



Tommy Bergsander  
Förtroendevald revisor

# 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 2021-07-01 – 2022-06-30.

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

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt (vårt) yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 7 för räkenskapsåret 2021-07-01 – 2022-06-30 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 försummelse 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 datum 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 KARLSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19600928xxxx

IP: 94.254.xxx.xxx

2022-11-10 10:47:54 UTC



## TOMMY BERGSANDER

Förtroendevald revisor

Serienummer: 19640917xxxx

IP: 83.255.xxx.xxx

2022-11-10 18:08:45 UTC



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

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto: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/validate>



---

# 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, arvas 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.

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.

### **Arsavgift**

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.

### **Arsredovisning**

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.

---

# 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.

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 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](http://www.riksbyggen.se)

