Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

RBF Trollhättehus 14
Org nr: 716409-7276

2024-07-01 – 2025-06-30



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Trollhättehus 14 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Trollhättans Stad.

Årets resultat visar ett underskott på 255 076 kr (fg år underskott 457 374).

Driftkostnaderna i föreningen är nästan på samma nivå jämfört mot föregående.
Underhållkostnader samt el- vatten- och uppvärmningskostnader har gått upp. Reparations och snö- och halkbekämpnings kostnader har gått ner även räntekostnader har minskat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 78% till 23%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre 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 228% till 181%.

I resultatet ingår avskrivningar med 777 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 522 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Citronfjärilen 1, i Trollhättans Kommun. Tomträtts avtal gäller t.o.m. 2030. På fastigheterna finns 48 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1978-79. Fastigheternas adress är Östra Fjärilsvägen 131-227.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Proinova försäkringsmäklare, hos 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.	5 r.o.k.	Summa
-	2	11	20	15	48

Dessutom tillkommer

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
-	1	49	17

Total tomtarea	19 009 m²
Total bostadsarea	4 788 m²
Total lokalarea	15 m²
Årets taxeringsvärde	32 001 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	32 001 000 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	Förvaltning
Trollhättan Stad	Tomträttsavtal
Bixia	El
Tele2	Kabel-TV
G4s	Jouravtal
Spikbussen	Jouravtal
Elaway	Laddning bilar

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 71 tkr och planerat underhåll för 742 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 661 tkr/per år för de närmaste 29 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 333 tkr. Budgeterad avsättning för 2025/2026 uppgår till 333 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	2013-2014
Entrédörrar	2015-2016
Takrenovering	2017-2018
Målning fasader	2017-2018
Garage och p-platser	2019-2020
Markytor	2019-2020
Gemensamma utrymmen (postfack)	2020-2021
Markytor (asfaltering, justering 5 brunnar)	2020-2021
Plattsättning och kantsten	2023-2024
P-platser asfaltering	2023-2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	30 204
Garage och p-platser	711 937

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emir Skoric	Ordförande	2025
Tommy Börjesson	Vice ordförande	2026
Anneli Sernstål	Sekreterare	2025
Eva Olsson	Ledamot	2026
Marcus Larsson	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Blerim Zikollaj	Suppleant	2026
Isabella Wikerstam	Suppleant	2026
Juha Pollari	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB, huvudansvarig revisor Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	2025
Amir Ceric	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Adisa Skoric	2025
Anna-Lena Börjesson	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret utfördes underhåll på garage.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 69 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 70 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2024 då avgifterna höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % från och med 2025-07-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 895 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 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

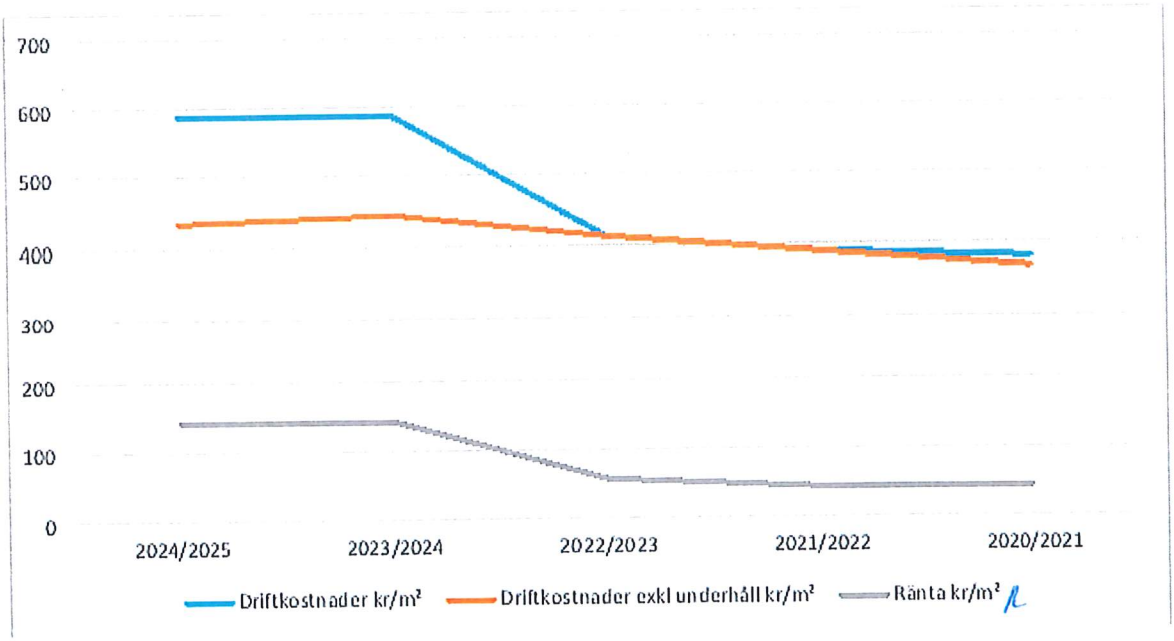
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	4 314	4 121	3 970	3 825	3 752
Resultat efter finansiella poster*	−255	−457	943	903	877
Resultat exkl avskrivningar	522	215	1 428	1 389	1 362
Balansomslutning	29 755	31 710	33 883	20 298	19 987
Soliditet %*	27	26	26	38	34
Likviditet% inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	23	73	-	187	66
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	181	149	418	325	377
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	99	100	99	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	896	859	827	796	782
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	895	861	827	796	780
Driftkostnader kr/kvm	585	586	410	388	380
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	430	441	410	388	366
Energikostnad kr/kvm*	265	250	247	219	193
Sparande kr/kvm*	109	189	298	290	299
Ränta kr/kvm	142	141	56	42	42
Skuldsättning kr/kvm*	4 404	4 537	4 670	2 487	2 602
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 404	4 537	4 670	2 487	2 602
Räntekänslighet %*	4,9	5,3	5,6	3,1	3,3

* 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	1 794 000	5 775 171	1 163 142	−457 374
Disposition enl. årsstämmobeslut			−457 374	457 374
Reservering underhållsfond		333 000	−333 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−742 141	742 141	
Årets resultat				−255 076
Vid årets slut	**1 794 000**	**5 366 030**	**1 114 909**	**−255 076**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	718 956
Årets resultat	−255 076
Årets fondreservering enligt stadgarna	−333 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	742 141
Summa	**873 021**
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	
Att balansera i ny räkning i kr	**873 021**

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

Upplysning vid förlust

Årets resultat landar på -255 tkr, vilket är en förlust. I resultatet ingår avskrivningar med 777 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 522 tkr.
Fem års budget upprättades och den visar på positivt resultat framöver.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 313 858	4 121 166
Övriga rörelseintäkter	Not 3	66 664	14 416
Summa		**4 380 521**	**4 135 582**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−2 803 060	−2 804 488
Övriga externa kostnader	Not 5	−254 737	−224 856
Personalkostnader	Not 6	−180 128	−222 581
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−776 998	−672 869
Summa rörelsekostnader		**−4 014 922**	**−3 924 794**
Rörelseresultat		**365 599**	**210 789**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		57 661	120 749
Räntekostnader och liknande resultatposter		−678 336	−788 912
Summa finansiella poster		**−620 675**	**−668 163**
Resultat efter finansiella poster		**−255 076**	**−457 374**
Årets resultat		**−255 076**	**−457 374**

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	27 344 463	28 121 461
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**27 344 463**	**28 121 461**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföreningen	Not 10	96 000	96 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**96 000**	**96 000**
Summa anläggningstillgångar		**27 440 463**	**28 217 461**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	94 146	25 301
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	129 958	142 861
Summa kortfristiga fordringar		**224 104**	**168 162**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 090 713	3 324 088
Summa kassa och bank		**2 090 713**	**3 324 088**
Summa omsättningstillgångar		**2 314 817**	**3 492 250**
Summa tillgångar		**29 755 280**	**31 709 711**

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 794 000	1 794 000
Fond för yttre underhåll		5 366 030	5 775 171
Summa bundet eget kapital		**7 160 030**	**7 569 171**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 114 909	1 163 142
Årets resultat		−255 076	−457 374
Summa fritt eget kapital		**859 833**	**705 768**
Summa eget kapital		**8 019 863**	**8 274 939**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	11 622 000	18 661 750
Summa långfristiga skulder		**11 622 000**	**18 661 750**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	9 464 750	3 061 000
Leverantörsskulder	Not 15	47 335	162 348
Övriga skulder	Not 16	75 986	358 423
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	525 346	1 191 448
Summa kortfristiga skulder		**10 113 417**	**4 773 219**
Summa eget kapital och skulder		**29 755 280**	**31 709 711**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	365 599	210 789
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	776 998	672 869
	1 142 597	**883 657**
Erhållen ränta	57 661	113 333
Erlagd ränta	−678 336	−802 525
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**521 922**	**194 465**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−55 942	−59 249
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	−1 063 355	−1 072 474
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**−597 375**	**−937 258**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	−9 340 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**−9 340 000**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−636 000	−636 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−636 000**	**−636 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−1 233 375	−10 913 258
Likvida medel vid årets början	3 324 088	14 237 346
Likvida medel vid årets slut	2 090 713	3 324 088
Kassa och Bank BR	**2 090 713**	**3 324 088**

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slut år
Byggnader	Linjär komponent	37-95	2112
Fönster	Linjär	34	2048
Tak	Linjär	50	2068
San Sac underjordsbehållare	Linjär	30	2048
Värmekulvert	Linjär	40	2063

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	4 285 836	4 120 848
Vattenavgifter	3 598	−6 569
Elavgifter	12 964	0
Övriga lokalintäkter	3 920	1 850
Övriga ersättningar	7 540	5 037
Summa nettoomsättning	**4 313 858**	**4 121 166**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Erhållna statliga bidrag	0	9 055
Övriga rörelseintäkter	16 145	5 361
Försäkringsersättningar	50 519	0
Summa övriga rörelseintäkter	**66 664**	**14 416**

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	−742 141	−691 717
Reparationer	−71 361	−182 080
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−240 008	−240 008
Tomträttsavgäld	−124 416	−124 416
Försäkringspremier	−106 674	−92 549
Kabel- och digital-TV	−39 891	−36 156
Återbäring från Riksbyggen	600	200
Bevakningskostnader	−19 594	−24 917
Snö- och halkbekämpning	−21 788	−57 854
Förbrukningsinventarier	−57 661	−46 356
Fordons- och maskinkostnader	0	−529
Vatten	−373 896	−327 802
Fastighetsel	−65 550	−56 030
Uppvärmning	−829 933	−813 118
Sophantering och återvinning	−110 746	−108 408
Förvaltningsarvode drift	0	−2 749
Summa driftskostnader	**−2 803 060**	**−2 804 488**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	−169 197	−150 285
Arvode, yrkesrevisorer	−28 154	−23 163
Övriga förvaltningskostnader	−36 900	−19 930
Kreditupplysningar	−1 545	−3 210
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−6 966	−5 609
Kontorsmateriel	0	−4 114
Telefon och porto	−4 171	−4 312
Medlems- och föreningsavgifter	−2 256	−9 056
Bankkostnader	−5 548	−5 178
Summa övriga externa kostnader	**−254 737**	**−224 856**

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Lön till kollektivanställda	−29 792	−25 536
Styrelsearvoden	−60 000	−60 000
Sammanträdesarvoden	−30 400	−41 800
Övriga ersättningar	−10 969	−35 687
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−9 500	−9 500
Övriga kostnadsersättningar	−1 283	−925
Pensionskostnader	−1 271	−1 090
Sociala kostnader	−36 913	−48 043
Summa personalkostnader	**−180 128**	**−222 581**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	−408 458	−411 554
Avskrivning Markinventarier	−5 348	−5 348
Avskrivning Värmekulvert	−363 192	−255 966
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−776 998**	**−672 869**

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	13 330 178	13 330 178
Standardförbättringar	10 843 750	10 843 750
Markinventarier	160 443	160 446
Värmekulvert	14 370 000	0
	38 704 371	**24 334 371**
Årets anskaffning		
Värmekulvert	0	14 370 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**38 704 371**	**38 704 371**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 172 078	-8 007 398
Standardförbättringar	-2 128 125	-1 881 250
Inventarier	-26 738	-21 390
Värmekulvert	-255 966	0
	-10 582 907	**-9 910 038**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-164 620	-223 367
Årets avskrivning standardförbättringar	-246 875	-188 188
Årets avskrivning markinventarier	-5 348	-5 348
Värmekulvert	-360 153	-255 966
	-776 998	**-672 869**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-11 359 908**	**-10 582 907**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**27 344 463**	**28 121 461**
Varav		
Byggnader	4 993 475	5 099 409
Standardförbättringar/fönsterbyte	2 300 000	2 311 812
Tak	6 168 750	6 462 500
San Sac underjords behållare	128 358	133 706
Värmekulvert	13 753 881	14 114 034
Taxeringsvärden		
Småhus	32 001 000	32 001 000
Totalt taxeringsvärde	**32 001 000**	**32 001 000**
varav byggnader	*21 201 000*	*21 201 000*
varav mark	*10 800 000*	*10 800 000*

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	79 431	79 431
	79 431	**79 431**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**79 431**	**79 431**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	−79 431	−79 431
	−79 431	**−79 431**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**0**	**0**

Not 10 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-06-30	2024-06-30
Andelar i intresseföreningen	96 000	96 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	**96 000**	**96 000**

Not 11 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattefordringar	11 233	11 233
Skattekonto	82 913	13 715
Momsfordringar	0	353
Summa övriga fordringar	**94 146**	**25 301**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	17 057	51 392
Förutbetalda försäkringspremier	56 356	50 317
Förutbetalt förvaltningsarvode	46 250	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	8 885	8 745
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 410	1 303
Förutbetald tomträttsavgäld	0	31 104
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**129 958**	**142 861**

Not 13 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Handkassa	0	0
Bankmedel	1 687 656	2 847 420
Transaktionskonto	403 057	476 669
Summa kassa och bank	**2 090 713**	**3 324 088**

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	21 086 750	21 722 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−636 000	−636 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	−8 828 750	−2 425 000
Långfristig skuld vid årets slut	**11 622 000**	**18 661 750**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,10%	2026-02-16	2 425 000,00	0,00	100 000,00	2 325 000,00
SBAB	1,38%	2026-03-13	625 000,00	0,00	200 000,00	425 000,00
SBAB	4,24%	2026-05-19	6 565 000,00	0,00	135 000,00	6 430 000,00
SBAB	2,31%	2027-02-12	5 386 500,00	0,00	126 000,00	5 260 500,00
SBAB	2,87%	2027-07-13	1 221 250,00	0,00	75 000,00	1 146 250,00
SBAB	3,86%	2028-05-19	5 500 000,00	0,00	0,00	5 500 000,00
Summa			**21 722 750,00**	**0,00**	**636 000,00**	**21 086 750,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 636 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 544 tkr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 17 907tkr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	47 335	159 938
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	2 410
Summa leverantörsskulder	**47 335**	**162 348**

Not 16 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Lån under betalning	0	294 168
Skuld för moms	3 730	0
Skuld sociala avgifter och skatter	65 603	57 602
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	6 653	6 653
Summa övriga skulder	**75 986**	**358 423**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	12 012	4 810
Upplupna elkostnader	9 530	4 141
Upplupna vattenavgifter	66 240	28 845
Upplupna värmekostnader	81 133	30 416
Upplupna kostnader för renhållning	18 766	8 978
Upplupna revisionsarvoden	6 250	5 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 403	810 595
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	323 012	298 664
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**525 346**	**1 191 448**

Not Ställda säkerheter	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	22 459 000	22 459 000

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 24/11 -2025

Årsredovisningen undertecknas

2025-11-24
Namnförtydligande, datum för undertecknande
Emir Skorle

Tommy Börjesson 24/11-25
Namnförtydligande, datum för undertecknande
Tommy Börjesson

2025-11-24
Namnförtydligande, datum för undertecknande
Anneli Sernstål

2025-12-01
Namnförtydligande, datum för undertecknande
Marcus Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2/12 2025

Anders Karlsson
RevisorsCentrum i Skövde AB
Auktoriserad revisor

Amir Cerić 251124
Amir Cerić
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 14

Org.nr 716409-7276

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 14 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Den auktoriserade revisorns ansvar
Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

Penneo dokumentnyckel: ANFW8-7JIBQ-2BAI0-9QXIB-MVPL7-714XV

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 14 för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

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

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

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

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

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

Skövde och Trollhättan den dag som framgår av elektronisk underskrift

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Amir Ceric
Förtroendevald revisor

Penneo dokumentnyckel: ANFW8-7JIBQ-2BAI0-9QXIB-MVPL7-714XV

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: c36bcbf1b2b1de[...]5169a4b405024
IP: 37.123.xxx.xxx
2025-12-02 14:34:26 UTC

AMIR CERIC
Förtroendevald revisor
Serienummer: 72cb589282f602[...]f48117a78618b
IP: 90.143.xxx.xxx
2025-12-02 17:45:01 UTC

Penneo dokumentnyckel: ANFWI8-7JIBQ-2BAI0-9QXIB-MVPL7-714XV

Detta dokument är undertecknat digitalt via **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 valideringsverktyg 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 obegränsadtid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 14

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Trollhättehus 14 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

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

Riksbyggen
Rum för hela livet