

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Trollhättehus 13
Org nr: 763000-2827





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Trollhättehus 13 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

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 14 025 239 kr.

Årets resultat visar före fondförändringar ett överskott på 855 tkr (fg år överskott 707 tkr), vilket beror på att driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år och att intäkterna har ökat med 5%. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 78% till 89%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 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 575% till 769%.

I resultatet ingår avskrivningar med 817 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 672 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Citronfjärilen 5 i Trollhättans Kommun. På fastigheterna finns 53 radhus uppförda. Byggnaderna är uppförda 1979. Fastighetens adress är Östra Fjärilsvägen 13–119, Trollhättan.

Föreningen är fullförsäkrad i Folksam via försäkringsmäklare Arthur J Gallagher Proinova AB. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Trollhättans kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2030-12-31.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	3
3 rum och kök	16
4 rum och kök	23
5 rum och kök	11

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	55

Total tomtarea	21 408 m ²
Bostäder bostadsrätt	5 080 m ²

Årets taxeringsvärde	34 598 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	35 905 000 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	Förvaltningsavtal ekonomi, drift och fastskötsel
Trollhättans Energi	Elnät
Fortum	Elhandel
Trollhättan Energi	Uppvärmning, vatten och renhållning.
Spikbussen	Jour
Securitas	Bevakning



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 355 tkr och planerat underhåll för 44 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 under våren 2024 och visar på ett underhållsbehov på 362 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 230 tkr. Budgeterad avsättning för verksamhetsår 2025 uppgår till 230 tkr enligt den nya underhållsplanen. Fondbehållning per 2024-12-31 uppgår till 4 236 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterbyte	2010
Nya entrédörrar	2015
Ytterbelysning	2017
Installation av IMD system	2018
Målning huskropp	2021-2022
Byte förrådsdörr	2022
Asfaltering och staket	2022
Byte garageport	2023
Markytor- nya bommar, staket och skyltar	2023

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen -byte golvbrunn	12 688
Huskropp utvändigt -byte plank	10 025
Markytor -asfaltering	16 549
Övrigt	4 637

Planerat underhåll

	År
Byte vid behov takfläkt	2025–2028

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Knöös	Ordförande	2025
Muharem Idrizovic	Sekreterare	2025
Ingela Sandgren	Vice ordförande	2026
Andreas Söderkvist	Ledamot	2026
Stefan Lööv	Ledamot	2025
Ove Andersson	Ledamot	2026
Dragan Jukic	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azemina Memagic	Suppleant	2026
Elisabeth Gillmann	Suppleant	2026
Kerstin Eriksson	Suppleant	2026
Mahmoud Alsayes	Suppleant	2025
Andreas Hermansson	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde AB		
Staffan Jansson som huvudansvarig revisor	Auktoriserad revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde AB	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Patricia Valeria	2025
Tord Figaro	2025

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 78 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 77 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4 % från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 896 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	4 863	4 625	4 307	4 272	4 197
Resultat efter finansiella poster*	855	707	-695	-702	1 386
Soliditet %*	30	28	26	42	64
Likviditet % exkl. låneomförhandling nästkommande verksamhetsår	769	575	465	565	943
Likviditet % inkl. låneomförhandling nästkommande verksamhetsår	89	78	465	565	316
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	97	100	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	953	908	848	-	-
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	459	452	378	344	316
Energikostnad kr/kvm*	226	206	196	-	-
Sparande kr/kvm*	338	320	324	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	4 406	4 508	4 610	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 406	4 508	4 610	-	-
Räntekänslighet %*	4,6	5,0	5,4	-	-

* 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	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 017 000	4 049 732	2 285 330	707 038
Disposition enl. årsstämmobeslut			707 038	-707 038
Reservering underhållsfond		230 000	-230 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-43 899	43 899	
Årets resultat				855 021
Vid årets slut	2 017 000	4 235 833	2 806 267	855 021

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 992 368
Årets resultat	855 021
Årets fondreservering enligt stadgarna	-230 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	43 899
Summa	3 661 288

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

3 661 288

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 862 973	4 625 949
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 165	137 213
Summa		4 870 138	4 763 162
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 373 748	-2 403 802
Övriga externa kostnader	Not 5	-460 707	-421 754
Personalkostnader	Not 6	-79 116	-105 555
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-817 388	-812 613
Summa rörelsekostnader		-3 730 958	-3 743 724
Rörelseresultat		1 139 180	1 019 438
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	3 250
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		230 928	147 112
Räntekostnader och liknande resultatposter		-515 088	-462 761
Summa finansiella poster		-284 160	-312 400
Resultat efter finansiella poster		855 021	707 038
Årets resultat		855 021	707 038
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättningar till underhållsfond		-230 000	-177 000
Ianspråktagande av underhållsfond		43 899	106 036
Resultat efter fondavsättningar		668 920	636 074



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	24 650 223	25 449 156
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	290 132	59 071
Summa materiella anläggningstillgångar		24 940 355	25 508 226
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	162 500	162 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		162 500	162 500
Summa anläggningstillgångar		25 102 855	25 670 726
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		69 698	78 700
Övriga fordringar		14 552	3 749
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	388 338	211 196
Summa kortfristiga fordringar		472 588	293 645
 Kortfristiga placeringar	Not 13	 6 000 000	 4 500 000
Kortfristiga placeringar		6 000 000	4 500 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 311 540	2 192 985
Summa kassa och bank		1 311 540	2 192 985
Summa omsättningstillgångar		7 784 128	6 986 630
 Summa tillgångar		 32 886 983	 32 657 356

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 017 000	2 017 000
Fond för yttre underhåll	4 235 832	4 049 732
Summa bundet eget kapital	6 252 832	6 066 732
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2 806 267	2 285 330
Årets resultat	855 021	707 038
Summa fritt eget kapital	3 661 288	2 992 368
Summa eget kapital	9 914 120	9 059 100
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	14 200 000
Summa långfristiga skulder	14 200 000	14 625 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	8 180 000
Leverantörsskulder	52 574	8 618
Skatteskulder	0	75 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	540 288
Summa kortfristiga skulder	8 772 863	8 973 257
Summa eget kapital och skulder	32 886 983	32 657 356



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 139 180	1 019 438
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	817 388	812 613
	1 956 568	1 832 051
Erhållen ränta	220 818	130 636
Erlagd ränta	-515 292	-462 965
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 662 094	1 499 721
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-170 773	-8 886
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-103 251	-187 266
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 388 071	1 303 568
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-249 516	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-249 516	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-520 000	-520 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-520 000	-520 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	618 555	783 568
Likvida medel vid årets början	6 692 985	5 909 417
Likvida medel vid årets slut	7 311 540	6 692 985
Kassa och Bank BR	7 311 540	6 692 985



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

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuellt kvarvarande del av gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	100
Stomkomplettering och innervägg	Linjär	50
Värme sanitet	Linjär	50
El	Linjär	40
Inre ytskikt och vitvaror	Linjär	40
Fönster	Linjär	29
Fasad	Linjär	50
Köksinredning	Linjär	40
Yttertak	Linjär	40
Ventilation	Linjär	25
Styr- och övervakning	Linjär	15
Kulvert	Linjär	42
Restpost	Linjär	50
Inventarier och verktyg	Linjär	10
Termostater	Linjär	15
Eldragning och armaturer	Linjär	30

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 549 272	4 332 696
Vattenavgifter	294 146	279 761
Övriga lokalintäkter / uthyrning kvartersstuga	5 600	5 000
Övriga ersättningar för pant- och överlåtelseavgifter	13 955	8 492
Summa nettoomsättning	4 862 973	4 625 949

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter parkeringsintäkter och fg år vattenskada fakturerat till boende	7 165	89 658
Försäkringsersättningar	0	47 555
Summa övriga rörelseintäkter	7 165	137 213



Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-43 899	-106 036
Reparationer	-354 738	-355 573
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-259 485	-269 288
Tomträttsavgäld	-137 376	-137 376
Försäkringspremier	-104 025	-87 350
Kabel- och digital-TV	-57 391	-54 564
Återbäring från Riksbyggen	500	3 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-558	0
Serviceavtal	-3 678	-3 606
Obligatoriska besiktningar OVK	-2 266	-84 801
Bevakningskostnader	-26 100	-24 413
Övriga utgifter, köpta tjänster	-7 479	0
Snö- och halkbekämpning	-77 813	-92 670
Förbrukningsinventarier	-737	-10 864
Fordons- och maskinkostnader	-2 022	-422
Vatten	-277 014	-241 834
Fastighetsel	-92 655	-64 904
Uppvärmning	-780 194	-739 545
Sophantering och återvinning	-124 879	-120 898
Trädgårdsskötsel och städning (drift)	-21 938	-13 459
Summa driftskostnader	-2 373 748	-2 403 802

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-397 311	-357 083
IT-kostnader digitalt styrelserum	-2 780	-2 685
Företagsförsäkringar	-1 800	0
Arvode, yrkesrevisorer	-21 979	-30 629
Övriga förvaltningskostnader	-24 049	-19 819
Kreditupplysningar	-483	-222
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 396	-6 458
Kontorsmateriel	-907	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	264
Medlems- och föreningsavgifter RB Intresseförening	-2 491	-2 491
Bankkostnader	-3 511	-2 632
Summa övriga externa kostnader	-460 707	-421 754



Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden *	-48 760	-54 560
Sammanträdesarvoden *	-6 980	-23 520
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 200	-2 200
Övriga kostnadsersättningar	0	-285
Sociala kostnader	-21 176	-24 991
Summa personalkostnader	-79 116	-105 555

*Ökade personalkostnader fg år beror på att i detta belopp ingår fasta styrelsearvode 71 500kr enl. stämmobeslut samt sammanträdesarvode för fler möten kring takprojekt under 2022–2023 som blev utbetalda 2023.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-798 933	-803 862
Avskrivning inventarier	-18 455	-8 751
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-817 388	-812 613

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Utdelning hos Riksbyggen ek.förening	0	3 250
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	3 250

Not 9 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	37 033 981	37 033 981
Årets anskaffningar		
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	37 033 981	37 033 981

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-11 584 825	-10 780 963
	-11 584 825	-10 780 963

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-789 933	-803 862
	-789 933	-803 862

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

	-12 374 758	-11 584 825
Restvärde enligt plan vid årets slut	24 650 223	25 449 156
Varav		
Byggnader	24 650 223	25 449 156

Taxeringsvärden

Småhus	34 598 000	35 905 000
--------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde**34 598 000 35 905 000***varav byggnader**22 673 000 23 980 000**varav mark**11 975 000 11 925 000***Not 10 Inventarier, verktyg och installationer****Anskaffningsvärden****2024-12-31 2023-12-31****Vid årets början**

Inventarier och verktyg

87 512 87 512

87 512 87 512**Årets anskaffningar**

Lekplatsutrustning

249 516 0

249 516 0**Summa anskaffningsvärde vid årets slut****337 028 87 512****Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Inventarier och verktyg

-28 441 -19 690

-28 441 -19 690**Årets avskrivningar**

Inventarier och verktyg

-18 455 -8 751

-18 455 -8 751**Akkumulerade avskrivningar**

Inventarier och verktyg

-46 896 -28 441

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-46 896 -28 441****Restvärde enligt plan vid årets slut****290 132 59 071****Varav**

Inventarier och verktyg

290 132 59 071

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**2024-12-31 2023-12-31**

Andra långfristiga värdepappersinnehav

162 500 162 500

Summa andra långfristiga värdepappersinnehav**162 500 162 500**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	29 836	19 726
Förutbetalda försäkringspremier	116 508	104 025
Förutbetalda driftkostnader	4 673	4 388
Förutbetalt förvaltningsarvode	105 242	0
Förutbetald vattenavgift	0	64 420
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 687	119
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	119	13 991
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77 930	4 528
Förutbetald tomträttsavgäld	34 344	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	388 338	211 196

Not 13 Kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristiga placeringar av likvidamedel med sparränta hos SBAB	6 000 000	4 500 000
Summa kortfristiga placeringar	6 000 000	4 500 000

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel SBAB	770 228	1 769 923
Transaktionskonto Swedbank	526 786	413 627
Bankkonto Swedbank -Swishkonto	14 526	9 436
Summa kassa och bank	1 311 540	2 192 985

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	22 380 000	22 900 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-420 000	-520 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 760 000	-7 755 000
Långfristig skuld vid årets slut	14 200 000	14 625 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,40%	2025-12-08	1 850 000,00	0,00	120 000,00	1 730 000,00
SBAB	1,18%	2025-02-14	600 000,00	0,00	100 000,00	500 000,00
SBAB	2,88%	2025-04-16	5 850 000,00	0,00	100 000,00	5 750 000,00
SBAB	1,14%	2026-01-12	1 700 000,00	0,00	0,00	1 700 000,00
SBAB	3,88%	2027-03-16	6 125 000,00	0,00	100 000,00	6 025 000,00
SBAB	1,27%	2028-09-25	6 775 000,00	0,00	100 000,00	6 675 000,00
Summa			22 900 000,00	0,00	520 000,00	22 380 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 420 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 420 000 kr årligen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi tre lån (SBAB) lån om totalt 7 760 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	7 556	7 760
Upplupna driftskostnader	0	25 913
Upplupna elkostnader	4 992	5 744
Upplupna vattenavgifter	27 901	24 014
Upplupna värmekostnader	103 510	105 730
Upplupna kostnader för renhållning	10 280	10 918
Upplupna revisionsarvoden	26 000	21 750
Upplupna styrelsearvoden	0	15 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 213	13 176
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	357 837	384 375
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	540 288	614 479

Not Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	23 785 000	23 785 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har föreningen under februari/ mars 2025 löst ut 2 lån med belopp på totalt 2 200 000 kr som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning. Föreningen fortsätter likvidplacera med sparränta hos SBAB.

Styrelsens underskrifter

Trollhättan, den dag som framgår av digitala signaturen

Johan Knöös

Muharem Idrizovic

Ingela Sandgren

Andreas Söderkvist

Stefan Lööv

Ove Andersson

Dragan Jukic

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av digitala signaturen.

Revisorscentrum i Skövde AB

Staffan Jansson
Auktoriserad revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557543378852

Dokument

Årsredovisning 2024 BRF THN 13
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2025-04-03 17:55:21 CEST (+0200) av Mirela Sajdovic (MS)
Färdigställt 2025-04-04 14:09:47 CEST (+0200)

Initierare

Mirela Sajdovic (MS)
Riksbyggen
mirela.sajdovic@riksbyggen.se

Signerare

Johan Knöös (JK)
ordf.rbthn13@gmail.com
+46702164922



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN KNÖÖS"
Signerade 2025-04-03 19:58:00 CEST (+0200)

Staffan Jansson (SJ)
Revisorscentrum i Skövde AB
staffan@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STAFFAN JANSSON"
Signerade 2025-04-04 14:09:47 CEST (+0200)

Dragan Jukic (DJ)
dragan.jukic@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DRAGAN JUKIC"
Signerade 2025-04-04 08:11:35 CEST (+0200)

Muharem Idrizovic (MI)
muharem.idrizovic@gmail.com
+46761175972



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MUHAREM IDRIZOVIC"
Signerade 2025-04-03 18:13:21 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543378852

Ingela Sandgren (IS)
ingsan68@gmail.com
+46768368432



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGELA SANDGREN"
Signerade 2025-04-03 17:56:35 CEST (+0200)

Ove Andersson (OA)
ove.andersson6@gmail.com
+46709144789



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OVE
ANDERSSON"
Signerade 2025-04-03 17:58:20 CEST (+0200)

Andreas Söderkvist (AS)
a_soderkvist@hotmail.com
+46733508848



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Göran Andreas Söderkvist"
Signerade 2025-04-03 20:32:30 CEST (+0200)

Stefan Lööv (SL)
stefanloov1958@gmail.com
+46703664262



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Stefan Lööv"
Signerade 2025-04-04 11:43:52 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 13
Org.nr 763000–2827

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 13 för räkenskapsåret 2024.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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.

Revisorns ansvar

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

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 13 för räkenskapsåret 2024 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 dag som framgår av digital signering
RevisorsCentrum i Skövde AB

Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

STAFFAN JANSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: c66ecd9988610d[...]74f2125e8519e

IP: 37.123.xxx.xxx

2025-04-04 12:08:16 UTC



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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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 13

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Trollhättehus 13 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

