

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RBF Trollhättehus 5
Org nr: 763000-2124





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Trollhättehus 5 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-07-01 till 2024-06-30

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Trollhättans kommun.

Årets resultat uppgår till -236 tkr (föregående år 201 tkr). Årets resultat är 437 tkr lägre jämfört med föregående år och beror främst på ökade kostnader för underhåll.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning. Föreningens likviditet har under året förändrats från 105% till 45%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som ska 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 280% till 215 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 536 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 300 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Korsnäbben 1 och Kolibrin 2 i Trollhättans kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 105 lägenheter uppförda. Dessutom tillkommer 2 hyresrätter som ej är upplåtna som bostadsrätt. Byggnaderna är uppförda 1952-53. Fastigheternas adress är Kaflegatan 1-9 i Trollhättan.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam genom Gallagher. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.k.v	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.
12	8	75	12

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
16	38	71

Total tomtarea	11 951 m ²
Total bostadsarea bostadsrätt	5 403 m ²
Total bostadsarea hyresrätt	76 m ²
Total lokalarea	702 m ²



Årets taxeringsvärde	51 377 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	51 377 000 kr

Föreningens väsentliga lokavtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel/fastighetsservice
Riksbyggen	Driftövervakning
Avarn Security AB	Bevakning
Yngves Dialect	TV-jour
Com Hem AB	Kabel-TV
Bixia	El

Riksbyggens kontor i Uddevalla 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.

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 109 tkr och planerat underhåll för 629 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2021 och visar på ett underhållsbehov på 41 360 tkr för de närmaste 27 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 532 tkr/år (248 kr/ m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 550 tkr (89kr/ m²). Budgeterad avsättning för 2024-2025 är 550 tkr (89 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stam- och badrumsrenovering	1998
Fönster - kulvert - dränering	2007
Nya garage	2014
Installationer, belysning mm	2016/2017
Byte samt installation av elcentraler	2017-2019
Byte och installation av ny tvättmaskin	2022/2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen- målning entréer	72 813
Relining	408 675
Putslagning, målning	147 986

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Ljungqvist	Ordförande	2024
Kathe Berggren	Sekreterare	2024
Douglas Johansson	Vice ordförande	2024
Frida Runesson	Ledamot	2025
Svetlana Nilsson	Ledamot	2024
Kristina Hofvander	Ledamot Riksbyggen	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingela Blomqvist	Suppleant	2024
Susanne Carlsson	Suppleant	2025
Thomas Fridén	Suppleant	2024
Dragan Jukic	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stefan Lund	Förtroendevald revisor	2024
RevisorsCentrum i Skövde AB		
Martin Holmqvist, huvudansvarig	Auktoriserad revisor	2024
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
William Nordberg	2024	

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 114 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 113 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-07-01 då den höjdes med 5 %.

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

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 807 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 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

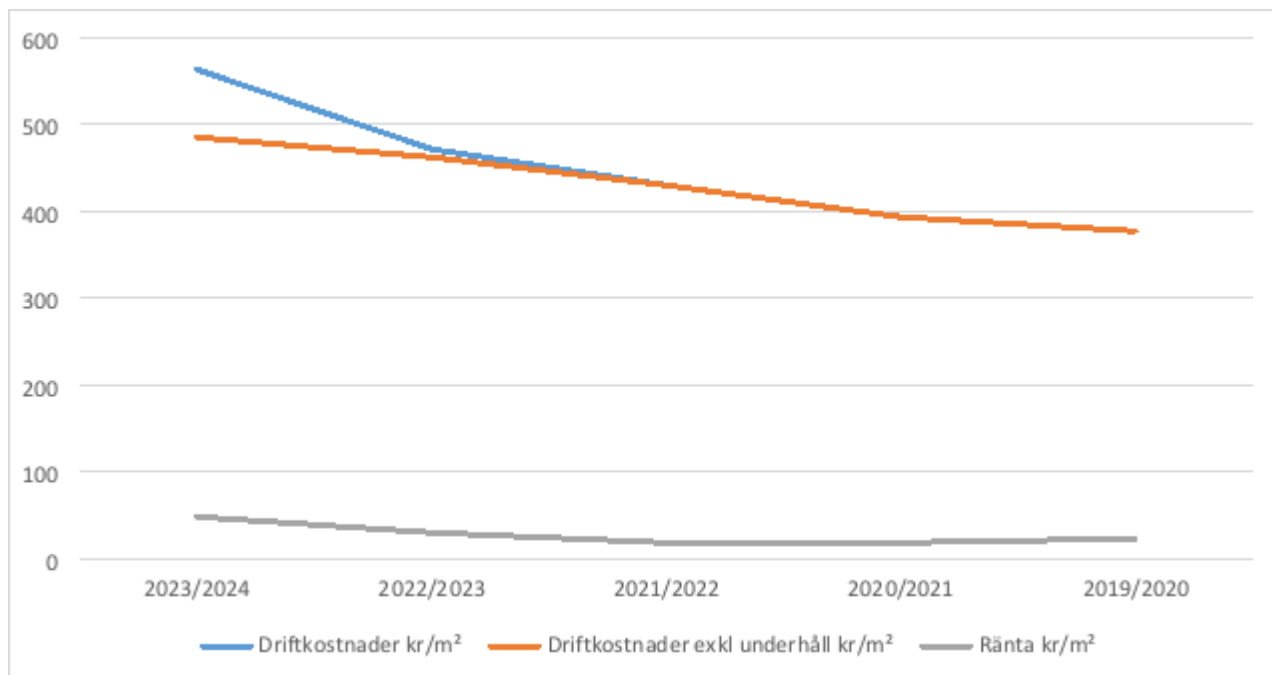


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	4 654	4 405	4 239	4 164	4 118
Resultat efter finansiella poster*	-236	201	491	684	688
Resultat exkl avskrivningar	300	737	999	1 159	1 163
Balansomslutning	12 979	13 072	13 345	13 190	12 825
Soliditet %*	37	39	36	33	29
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	215	280	233	235	326
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	45	105	41	37	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	94	94	93	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	811	772	743	726	718
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	485	462	382	392	375
Energikostnad kr/kvm*	258	231	223	213	199
Underhållsfond kr/kvm	774	787	707	618	529
Sparande kr/kvm*	150	128	162	188	188
Ränta kr/kvm	49	29	17	19	23
Skuldsättning kr/kvm*	1 110	1 167	1 234	1 300	1 367
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 270	1 335	1 411	1 487	1 563
Räntekänslighet %*	1,6	1,7	1,9	2,0	2,2

* 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.

Årets förlust

Årets resultat uppgår till -236 216 kr. För verksamhetsåret 2023/2024 har föreningen dock ett positivt kassaflöde på 155 332 kr. Enligt antagen budget för verksamhetsåret 2024/2025 har årsavgifterna höjts med 6 %. För att klara framtida ekonomiska åtaganden är det viktigt att föreningen fortsättningsvis eftersträvar ett positivt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	151 788	4 865 703	-162 651	200 581
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				
Disposition enl. årsstämmobeslut			200 581	-200 581
Reservering underhållsfond		550 000	-550 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-629 474	629 474	
Nya insatser och upplåtelseavgifter				
Överföring från uppskrivningsfonden				
Årets resultat				-236 216
Vid årets slut	151 788	4 786 229	117 404	-236 216

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	37 930
Årets resultat	-236 216
Årets fondreservering enligt stadgarna	-550 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	629 474
Summa	-118 812

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 118 812**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 653 928	4 405 009
Övriga rörelseintäkter	Not 3	76 108	43 762
Summa rörelseintäkter		4 730 036	4 448 771
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 627 054	-2 910 393
Övriga externa kostnader	Not 5	-540 432	-514 902
Personalkostnader	Not 6	-78 731	-127 128
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-536 349	-536 349
Summa rörelsekostnader		-4 782 567	-4 088 772
Rörelseresultat		-52 531	359 998
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	3 160
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	119 111	15 571
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-302 797	-178 149
Summa finansiella poster		-183 686	-159 418
Resultat efter finansiella poster		-236 216	200 581
Årets resultat		-236 216	200 581

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	9 142 150	9 678 498
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 142 150	9 678 498
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	158 000	158 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		158 000	158 000
Summa anläggningstillgångar		9 300 150	9 836 498
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	8 647	0
Övriga fordringar	Not 15	82 347	35 251
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	572 000	339 890
Summa kortfristiga fordringar		662 994	375 141
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 015 910	2 860 578
Summa kassa och bank		3 015 910	2 860 578
Summa omsättningstillgångar		3 678 904	3 235 719
Summa tillgångar		12 979 054	13 072 218



Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	151 788	151 788
Fond för yttre underhåll	4 786 228	4 865 703
Summa bundet eget kapital	4 938 016	5 017 491
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	117 404	−162 651
Årets resultat	−236 216	200 581
Summa fritt eget kapital	−118 812	37 930
Summa eget kapital	4 819 204	5 055 420
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	0
Summa långfristiga skulder	0	3 151 907
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	6 860 497
Leverantörsskulder	Not 19	506 359
Övriga skulder	Not 20	112 177
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	680 816
Summa kortfristiga skulder	8 159 850	4 864 891
Summa eget kapital och skulder	12 979 054	13 072 218



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-52 531	359 998
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	536 349	536 349
	483 818	896 347
Erhållen ränta	68 452	22 450
Erlagd ränta	-264 195	-165 256
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	288 075	753 541
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-237 193	-35 278
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	457 619	-75 262
Kassaflöde från den löpande verksamheten	508 501	643 002
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-353 169	-411 116
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-353 169	-411 116
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	155 332	231 886
Likvida medel vid årets början	2 860 578	2 628 692
Likvida medel vid årets slut	3 015 910	2 860 578
Kassa och Bank BR	3 015 910	2 860 578



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	63	Avskriven
Fönster-kulvert-dränering	Linjär	35	2030
Stam- och badrumsrenovering	Linjär	40	2039
Garage	Linjär	30	2043
Ombyggnation av lokal till studentlägenheter	Linjär	35	2058

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 361 880	4 154 052
Hyror, bostäder	35 910	0
Hyror, lokaler	31 846	34 308
Hyror, garage	128 944	128 102
Hyror, p-platser	106 515	107 772
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-7 590	-14 760
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 320	-5 150
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-18 188	-18 155
Bränsleavgifter, bostäder	11 952	12 960
Elavgifter	5 979	5 880
Summa nettoomsättning	4 653 928	4 405 009

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avgift för borttappade parkeringskort	0	400
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	14 660	19 030
Avgift andrahandsuthyrning	31 108	21 854
Erhållna statliga bidrag	28 960	0
Övriga rörelseintäkter	1 380	2 478
Summa övriga rörelseintäkter	76 108	43 762

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-629 474	-55 794
Reparationer	-109 189	-156 471
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-158 170	-158 168
Försäkringspremier	-119 709	-103 580
Kabel- och digital-TV	-70 569	-65 925
Återbäring från Riksbyggen	1 100	9 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 361	-23 336
Serviceavtal	-7 246	-3 623
Obligatoriska besiktningar	-24 506	-67 074
Bevakningskostnader	-63 979	-58 674
Snö- och halkbekämpning	-71 100	-54 019
Förbrukningsinventarier	-13 248	-2 362
Fordons- och maskinkostnader	-500	0
Vatten	-384 594	-331 295
Fastighetsel	-183 326	-214 327
Uppvärmning	-1 029 274	-881 475
Sophantering och återvinning	-109 120	-126 977
Förvaltningsarvode drift	-644 791	-616 494
Summa driftskostnader	-3 627 054	-2 910 393



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-419 009	-401 256
Hyra inventarier & verktyg	0	-3 098
IT-kostnader	-2 685	0
Arvode, yrkesrevisorer	-24 134	-21 556
Övriga försäljningskostnader	-1 031	0
Övriga förvaltningskostnader	-14 947	-15 784
Kreditupplysningar	-1 140	-1 598
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 657	-19 026
Representation	-2 323	0
Kontorsmateriel	-6 373	-1 974
Telefon och porto	-9 960	-8 598
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-80
Medlems- och föreningsavgifter	0	-4 935
Bankkostnader	-5 569	-5 134
Övriga externa kostnader	-38 604	-31 863
Summa övriga externa kostnader	-540 432	-514 902

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Lön till kollektivanställda	0	-46 993
Styrelsearvoden	-37 084	-40 000
Sammanträdesarvoden	-29 800	-16 700
Övriga kostnadsersättningar	-790	-533
Pensionskostnader	0	-2 006
Sociala kostnader	-11 057	-20 896
Summa personalkostnader	-78 731	-127 128

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivningar tillkommande utgifter	-536 349	-536 349
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-536 349	-536 349

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Utdelning andelar i Riksbyggens Intresseförening	0	3 160
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	3 160

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	451	4 010
Ränteintäkter från likviditetsplacering	116 986	11 147
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	160	120
Övriga ränteintäkter	1 514	294
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	119 111	15 571

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-301 907	-177 574
Övriga räntekostnader	-890	-575
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-302 797	-178 149



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	3 453 627	3 453 627
Mark	521 400	521 400
Standardförbättringar	1 636 210	1 636 210
Fönster - kulvert - dränering	3 500 000	3 500 000
Stam- och badrumsrenovering	12 400 000	12 400 000
Garage	1 947 608	1 947 608
Studentlägenheter	2 150 000	2 150 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	25 608 845	25 608 845
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 453 627	-3 453 627
Standardförbättringar	-1 636 210	-1 636 210
Fönster - kulvert - dränering	-2 719 150	-2 619 150
Stam- och badrumsrenovering	-7 378 000	-7 068 000
Garage	-649 681	-584 761
Studentlägenheter	-93 679	-32 250
	-15 930 347	-15 393 998
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning fönster - kulvert - dränering	-100 000	-100 000
Årets avskrivning stam- och badrumsrenovering	-310 000	-310 000
Årets avskrivning garage	-64 920	-64 920
Årets avskrivning studentlägenheter	-61 429	-61 429
	-536 349	-536 349
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-16 466 696	-15 930 347
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 142 149	9 678 498
Varav		
Mark	521 400	521 400
Fönster - kulvert - dränering	680 850	780 850
Stam- och badrumsrenovering	4 712 000	5 022 000
Garage	1 233 007	1 297 927
Studentlägenheter	1 994 892	2 056 321
Taxeringsvärden		
Bostäder	50 800 000	50 800 000
Lokaler	577 000	577 000
Totalt taxeringsvärde	51 377 000	51 377 000
<i>varav byggnader</i>	<i>38 577 000</i>	<i>38 577 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 800 000</i>	<i>12 800 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	59 104	59 104
	59 104	59 104
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	59 104	59 104
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-59 104	-59 104
	-59 104	-59 104
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
Kapitalandelsbevis i Riksbyggens Intresseförening Bohus-Älvsborg	158 000	158 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	158 000	158 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	8 647	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	8 647	0

Not 15 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattefordringar	2 056	2 056
Skattekonto	80 291	33 195
Summa övriga fordringar	82 347	35 251

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	50 659	0
Förutbetalda försäkringspremier	64 937	54 771
Förutbetalda driftkostnader	5 696	5 078
Förutbetalt förvaltningsarvode	422 408	253 814
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 217	15 319
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 871	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 212	10 907
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	572 000	339 890

Not 17 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	2 248 450	2 532 122
Transaktionskonto	765 460	326 456
Summa kassa och bank	3 015 910	2 860 578

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	6 860 497	7 213 666
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-411 116	-353 169
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 449 381	-3 708 590
Långfristig skuld vid årets slut	0	3 151 907

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	4,73%	2023-06-20	3 940 378,00	-3 940 378,00	0,00	0,00
NORDEA	4,56%	2024-07-22	2 058 288,00	0,00	119 328,00	1 938 960,00
NORDEA	4,85%	2025-06-18	0,00	3 940 378,00	173 841,00	3 766 537,00
NORDEA	3,81%	2024-12-18	1 215 000,00	0,00	60 000,00	1 155 000,00
Summa			7 213 666,00	0,00	353 169,00	6 860 497,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra samtliga lån som därför klassificeras som kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 411 116 kr på långfristiga skulder varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 644 464 kr till betalning mellan 2-5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 4 804 917 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen enligt ordinarie betalningsplan.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 1 928 960 kr, 3 766 537 kr och 1 155 000 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 19 Leverantörsskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Leverantörsskulder	506 359	165 877
Summa leverantörsskulder	506 359	165 877

Not 20 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	60 203	64 743
Skuld för moms	748	748
Skuld sociala avgifter och skatter	31 895	17 852
Avräkning lön	15 169	0
Clearing	4 162	0
Övriga skulder	0	38
Summa övriga skulder	112 177	83 381

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna sociala avgifter	0	14 182
Upplupna räntekostnader	58 464	19 862
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	147 986	12 401
Upplupna elkostnader	14 710	13 065
Upplupna vattenavgifter	30 339	28 334
Upplupna värmekostnader	36 245	26 470
Upplupna kostnader för renhållning	7 714	9 669
Upplupna styrelsearvoden	0	55 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 786	4 935
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	377 572	369 655
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	680 816	553 874

Not Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	16 122 000	16 122 000

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Per Ljungqvist

Kathe Berggren

Douglas Johansson

Frida Runesson

Svetlana Nilsson

Kristina Hofvander

Vår revisionsberättelse har lämnats

RevisorsCentrum I Skövde AB
Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor

Stefan Lund
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557532062045

Dokument

Årsredovisning 240630 Trollhättehus 5
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2024-11-19 11:52:52 CET (+0100) av Marie Naeslund (MN)
Färdigställt 2024-11-25 07:33:15 CET (+0100)

Initierare

Marie Naeslund (MN)
Riksbyggen
marie.naeslund@riksbyggen.se

Signerare

Douglas Johansson (DJ)
douglas.k.johansson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DOUGLAS JOHANSSON"
Signerade 2024-11-19 12:18:52 CET (+0100)

Frida Runesson (FR)
fridarunesson@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Frida Margareta Runesson"
Signerade 2024-11-21 15:37:02 CET (+0100)

Kathe Berggren (KB)
kathe.berggren@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kathe Berit Berggren"
Signerade 2024-11-19 17:08:04 CET (+0100)

Per Ljungqvist (PL)
perljungqvist251@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Åke Ljungqvist"
Signerade 2024-11-19 11:54:44 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557532062045

Svetlana Nilsson (SN)
svetlana.nilsson@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Svetlana Nilsson"
Signerade 2024-11-19 11:59:28 CET (+0100)*

Kristina Hofvander (KH)
kristina.hofvander@riksbyggen.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kristina Charlotta Hofvander"
Signerade 2024-11-19 20:12:56 CET (+0100)*

Martin Holmqvist (MH)
martin@revisorscentrum.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Martin Nils Rune Holmqvist"
Signerade 2024-11-25 07:33:15 CET (+0100)*

Stefan Lund (SL)
stefanlundh64@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF
STEFAN LUNDH"
Signerade 2024-11-22 15:35:16 CET (+0100)*

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 5
Org.nr 763000-2124

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 5 för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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.

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 5 för räkenskapsåret 202023-07-01 – 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Skövde och Trollhättan den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

RevisorsCentrum i Skövde AB

Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor

Stefan Lund
Förtroendevald revisor

PENNEO

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

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

Martin Nils Rune Holmqvist

Undertecknare

Serienummer: 77115f322f7cdf[...]7933511e3e471

IP: 37.123.xxx.xxx

2024-11-25 06:32:59 UTC



LEIF STEFAN LUNDH

Undertecknare

Serienummer: 2681a37271a93b[...]a7729136abc2b

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-11-25 09:05:08 UTC



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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>