

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

RBF Trollhättehus 11
Org nr: 763000-2116





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Trollhättehus 11 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2024-07-01 till 2025-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Trollhättans Stad.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1965-08-10. Nuvarande stadgar registrerades 2025-08-15.

Årets resultat visar ett överskott på 321 tkr (fg år underskott 614 tkr).

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre reparationskostnader, vattenkostnader, förvaltningsarvode drift (inhyrd personal) samt fordons- och maskinkostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 13% till 16%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 74% till 138%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 095 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 415 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Lien 2, Slagan 1 och Krubban 1 i Trollhättans Stad. På fastigheterna finns 7 byggnader med 250 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1968. Fastigheternas adress är Slåttervägen 109-147 samt Lantmannavägen 52-84.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa.

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Trollhättans Stad.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
40	72	117	15	6	250



Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
13	176	128
Total tomtarea		53 875 m ²
Total bostadsarea		17 386 m ²
Total lokalarea		188 m ²
Årets taxeringsvärde		117 152 000 kr
Föregående års taxeringsvärde		123 517 000 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

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 2 450 tkr och planerat underhåll för 861 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 2025 och visar på ett underhållsbehov på 22 448 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 748 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 439 tkr. Rekommenderad avsättning är 517 tkr.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll
Beskrivning

År

Stambyte	2001-2002
Nya garage	2006-2007
Murar och rabatter	2012-2013
Ombyggnad garagetak	2013-2014
Tak	2015-2016
Port/passage	2016-2017
Asbestsanering	2016-2017
Byte torktummlare	2017-2018
Högtryckspolning VA/sanitet	2017-2018
Reparation fog	2018-2019
Huskropp utvändigt fasader	2019-2020
Rensning ventilationskanaler OVK	2019-2020
Gemensamma utrymmen	2020-2021
Installationer belysning	2020-2021
Gemensamma utrymmen	2021-2023
Installationer	2023-2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning

Belopp

Gemensamma utrymmen	259 100
Installationer	593 946
Huskropp utvändigt	7 800

Planerat underhåll

År

Trapphus, målning	2025-2027
Säkerhetsdörr, byte	2025-2027
Belysningsarmaturer trapphus, byte	2025-2027



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Admira Jakupovic	Ordförande	2026
Barbro Karlsson	Vice ordförande	2025
Sebastian Duda	Sekreterare	2025
Lennart Johansson	Ledamot	2026
Virwe Telder	Ledamot	2026
Anders Lindqvist	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Antonio Sano	Suppleant	2026
Britta Kiel	Suppleant	2026
Charl Romi	Suppleant	2025
David Johansson	Suppleant	2025
Maida Idrizovic	Suppleant	2025
Pär Sundén	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB, Martin Holmqvist	Auktoriserad revisor	2025
Jasmina Colic	Förtroendevald revisor	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Persson	2025
Tommy Pehrsson	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Branden på Slåttervägen 109–113

Under året inträffade en brand i byggnaden på Slåttervägen 109–113 med totalt 18 lägenheter. Händelsen medförde omfattande skador som kräver återställningsarbeten. Föreningen har i samråd med försäkringsbolag och entreprenörer påbörjat processen med sanering, planering och återuppbyggnad. Detta arbete kommer att påverka föreningens prioriteringar och underhåll de kommande åren. Omfattningen av kostnaden för återställningen är inte fastställd.

Beslut om nya stadgar gjordes på senaste två årsstämmor. Nya stadgar registrerades 2025-08-15.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 299 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 298 personer.

Föreningen ändrade årsavgifterna senast 2024-07-01 då avgifterna höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från och med 2025-08-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 905 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 14 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 22 st.)



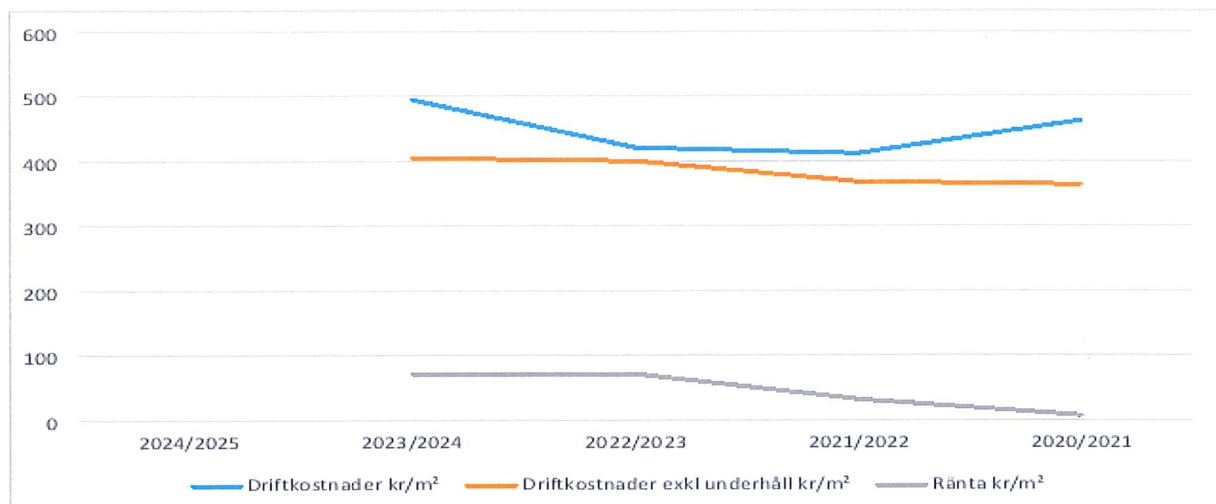
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade förutom en lägenhet som används som expedition och styrelserum inom föreningen.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	17 690	16 561	15 650	13 877	13 498
Resultat efter finansiella poster*	321	-614	51	33	227
Resultat exkl avskrivningar	3 415	2 484	3 077	2 153	2 209
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	2 976	2 045	2 543	1 619	709
Balansomslutning	96 229	96 465	98 869	108 733	22 455
Soliditet %*	11	11	11	10	50
Likviditet% inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	16	13	41	82	183
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	138	74	63	82	333
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	89	95	96	89	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	976	920	870	766	744
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	905	849	799	766	744
Driftkostnader kr/kvm	591	493	420	410	461
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	542	403	400	367	362
Energikostnad kr/kvm*	243	245	243	231	218
Underhållsfond kr/kvm	396	419	484	475	488
Sparande kr/kvm*	162	219	196	166	225
Ränta kr/kvm	83	72	71	31	8
Skuldsättning kr/kvm*	4 600	4 706	4 781	4 871	514
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 650	4 759	4 835	4 926	520
Räntekänslighet %*	4,8	5,2	5,6	6,4	0,7

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 714 889	7 373 487	2 266 810	-613 986
Disposition enl. årsstämmobeslut			-613 986	613 986
Reservering underhållsfond		439 000	-439 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-860 846	860 846	
Årets resultat				320 548
Vid årets slut	1 714 889	6 951 641	2 074 670	320 548

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 652 824
Årets resultat	320 548
Årets fondreservering enligt stadgarna	-439 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	860 846
Summa	2 395 218

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 2 395 218

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	17 689 673	16 560 857
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 446 559	239 879
Summa		19 136 232	16 800 736
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 340 555	-8 619 746
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 432 267	-1 450 371
Personalkostnader	Not 6	-2 542 005	-3 025 893
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 094 577	-3 097 889
Summa rörelsekostnader		-17 409 404	-16 193 900
Rörelseresultat		1 726 828	606 836
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49 201	39 668
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 455 480	-1 260 491
Summa finansiella poster		-1 406 279	-1 220 823
Resultat efter finansiella poster		320 549	-613 987
Årets resultat		320 549	-613 987
Tillägg till resultaträkning			
Avsättning till underhållsfonden		-439 000	-439 000
Ianspråktagande av underhållsfond		860 846	1 580 825
Resultat efter fondförändring		742 395	527 838



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	89 064 456	91 983 507
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	384 526	710 053
Summa materiella anläggningstillgångar		89 448 982	92 693 559
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	375 000	375 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		375 000	375 000
Summa anläggningstillgångar		89 823 982	93 068 559
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	12 011	12 894
Övriga fordringar	Not 12	135 175	193 456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 999 770	551 646
Summa kortfristiga fordringar		2 146 956	757 996
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	4 257 724	2 638 822
Summa kassa och bank		4 257 724	2 638 822
Summa omsättningstillgångar		6 404 680	3 323 110
Summa tillgångar		96 228 662	96 465 378



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 709 889	1 709 889
Fond för yttre underhåll		6 951 641	7 373 487
Summa bundet eget kapital		8 661 530	9 083 376
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 074 670	2 266 810
Årets resultat		320 548	−613 986
Summa fritt eget kapital		2 395 218	1 652 823
Summa eget kapital		11 056 748	10 736 199
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	42 655 528	59 825 213
Summa långfristiga skulder		42 655 528	59 825 213
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	38 189 930	22 920 211
Leverantörsskulder	Not 16	480 422	463 176
Skatteskulder	Not 17	0	15 743
Övriga skulder	Not 18	190 971	238 677
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	3 655 064	2 266 158
Summa kortfristiga skulder		42 516 387	25 903 965
Summa eget kapital och skulder		96 228 662	96 465 378



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 726 828	606 836
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 094 577	3 097 889
	4 821 405	3 704 726
Erhållen ränta	49 201	31 027
Erlagd ränta	-1 455 480	-976 808
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 415 126	2 758 945
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-1 388 960	-168 974
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 342 703	-826 711
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 368 868	1 763 259
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier/erhållet bidrag	150 000	-445 957
Kassaflöde från investeringsverksamheten	150 000	-445 957
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 899 966	-1 320 330
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 899 966	-1 320 330
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 618 902	-3 027
Likvida medel vid årets början	2 638 822	2 641 849
Likvida medel vid årets slut	4 257 724	2 638 822
Kassa och Bank BR	4 257 724	2 638 822



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slut år
Byggnader	Linjär	55	2023
Stam- och badrumsrenovering	Linjär	33	2032
Nya garage	Linjär	22	2028
Isolering vindar	Linjär	20	2035
Port och passersystem	Linjär	20	2035
Inventarier	Linjär	5	2026
Laddstolpar/boxar	Linjär	10-15	2031-2039
Fönster	Linjär	50	2072
Inglasade balkonger	Linjär	50	2072

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	15 734 257	14 767 327
Hyror, bostäder	300	2 000
Hyror, lokaler	17 100	16 250
Hyror, garage	656 200	525 050
Hyror, p-platser	29 215	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 650	-950
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-42 350	-42 000
Elavgifter	12 112	5 784
Balkonginglasning	1 234 860	1 234 860
Övriga ersättningar	49 629	52 536
Summa nettoomsättning	17 689 673	16 560 857

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Erhållna statliga bidrag	0	213 375
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	0	6 154
Övriga rörelseintäkter	3 993	6 850
Försäkringsintäkt brand	1 422 173	0
Försäkringsersättningar	20 393	13 500
Summa övriga rörelseintäkter	1 446 559	239 879



Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-860 846	-1 580 825
Reparationer	-2 449 660	-342 185
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-384 667	-393 770
Tomträttsavgäld	-356 240	-356 140
Försäkringspremier	-276 561	-262 132
Kabel- och digital-TV	-185 219	-180 978
Återbäring från Riksbyggen	4 000	1 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-92 156	-18 437
Serviceavtal	-73 275	-43 730
Obligatoriska besiktningar	-14 953	-6 038
Bevakningskostnader	-279 869	-354 460
Snö- och halkbekämpning	-30 670	-161 313
Förbrukningsinventarier	-108 874	-106 475
Fordons- och maskinkostnader	-160 403	-62 269
Vatten	-1 622 175	-1 380 156
Fastighetsel	-554 275	-665 922
Uppvärmning	-2 099 861	-2 254 051
Sophantering och återvinning	-386 065	-442 801
Förvaltningsarvode drift	-408 788	-9 166
Summa driftskostnader	-10 340 555	-8 619 746



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 025 740	-955 267
Lokalkostnader	-47 163	-43 620
Hyra inventarier & verktyg	0	-12 588
IT-kostnader	-2 250	0
Arvode, yrkesrevisorer	-36 945	-37 734
Övriga förvaltningskostnader	-92 098	-271 351
Kreditupplysningar	-10 090	-11 827
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-27 458	-35 469
Kontorsmateriel	-17 107	-18 790
Telefon och porto	-41 315	-45 152
Medlems- och föreningsavgifter	-11 750	-11 750
Konsultarvoden	-109 988	0
Bankkostnader	-10 364	-6 824
Summa övriga externa kostnader	-1 432 267	-1 450 371

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Lön till kollektivanställda	-977 356	-1 276 813
Lön till övrig personal	-401 899	-401 700
Uttagsskatt	-354 929	-443 150
Styrelsearvoden	-122 163	-50 900
Sammanträdesarvoden	-88 800	-36 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 800	-17 200
Övriga kostnadsersättningar	-2 475	-5 603
Pensionskostnader	-68 254	-78 115
Övriga personalkostnader	-58 212	-144 629
Sociala kostnader	-455 117	-571 285
Summa personalkostnader	-2 542 005	-3 025 893

*Styrelsearvode och sammanträdesarvode för räkenskapsår 2023-2024 och 2024-2025

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 760 441	-1 761 254
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 158 609	-1 158 609
Avskrivning Maskiner och inventarier	-140 536	-140 536
Avskrivning Installationer	-34 991	-37 491
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-3 094 577	-3 097 889



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	19 055 307	19 055 307
Standardförbättringar	7 479 254	7 479 254
Stam- och badrumsrenovering	19 000 000	19 000 000
Nya garage	8 697 880	8 697 880
Ny Isolering vindar	1 165 000	1 165 000
Nytt kort och passersystem	1 225 000	1 225 000
Inglasade balkonger	43 322 053	43 322 053
Fönster	44 700 000	44 700 000
	144 644 494	144 644 494
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	144 644 494	144 644 494
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-19 055 307	-19 055 307
Standardförbättringar	-7 479 254	-7 479 254
Stam- och badrumsrenovering	-14 560 332	-13 926 999
Nya garage	-6 999 612	-6 599 709
Isolering vindar	-524 000	-465 750
Nytt kort och passersystem	-469 901	-402 778
Inglasade balkonger	-1 890 935	-937 294
Fönster	-1 680 833	-874 033
	-52 660 174	-49 741 124
Årets avskrivningar		
Byggnader	0	0
Stam- och badrumsrenovering	-633 333	-633 333
Nya garage	-399 903	-399 903
Isolering vindar	-58 250	-58 250
Nytt kort och passersystem	-67 937	-67 123
Inglasade balkonger	-953 641	-953 641
Fönster	-806 800	-806 800
	-2 919 864	-2 919 050
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-55 580 038	-52 660 174
Restvärde enligt plan vid årets slut	89 064 456	91 983 507
Varav		
Byggnader	0	0
Stam- och badrumsrenovering	3 806 668	4 440 001
Nya garage	1 298 188	1 698 091
Ny isolering vindar	582 800	641 050
Nytt kort och passersystem	688 099	755 222
Inglasade balkonger	40 476 665	41 430 306
Fönster	42 212 037	43 018 837



Taxeringsvärden

Bostäder	114 000 000	120 200 000
Lokaler	3 152 000	3 317 000

Totalt taxeringsvärde

	117 152 000	123 517 000
varav byggnader	89 394 000	91 559 000
varav mark	27 758 000	31 958 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Vid årets början	2 249 162	1 803 205
	2 249 162	1 803 205

Årets anskaffning

Laddstolpar/boxar	0	445 957
Naturvårdsverkets bidrag för laddstolpar/boxar	-150 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 099 162	2 249 163

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-1 498 047	-1 359 297
Laddstolpar	-41 063	-1 786
	-1 539 110	-1 361 083

Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier	-138 750	-138 750
Laddstolpar/boxar	-36 777	-39 277
	-175 527	-178 027
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 714 637	-1 539 110
Restvärde enligt plan vid årets slut	384 525	710 052



Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-06-30	2024-06-30
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	375 000	375 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	375 000	375 000

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	12 011	12 894
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	12 011	12 894

Not 12 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattefordringar	48 052	13 901
Skattekonto	87 123	105 847
Avräkning lön	0	73 708
Summa övriga fordringar	135 175	193 456

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	24 813	15 234
Förutbetalda försäkringspremier	140 028	132 586
Förutbetalda driftkostnader	0	1
Förutbetalt förvaltningsarvode	261 916	250 954
Förutbetald kabel-tv-avgift	45 139	43 534
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 434 990	16 452
Förutbetald tomträttsavgäld	89 035	89 035
Förutbetalda hyreskostnader	3 849	3 849
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 999 770	551 646

Not 14 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Handkassa	10 000	10 000
Bankmedel	2 916 513	1 479 741
Transaktionskonto	1 331 212	1 149 081
Summa kassa och bank	4 257 724	2 638 822



Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	80 845 458	82 745 424
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 644 880	-1 612 628
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-36 545 050	-21 307 583
Långfristig skuld vid årets slut	42 655 528	59 825 213

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,39%	2025-12-11	1 730 400,00	0,00	216 800,00	1 513 600,00
DANSKE BANK	0,94%	2025-12-30	19 332 500	0,00	358 750,00	18 973 750,00
DANSKE BANK	1,29%	2026-03-02	17 130 750,00	0,00	316 250,00	16 814 500,00
SBAB	2,97%	2026-11-09	3 062 115,00	0,00	189 939,00	2 872 176,00
SBAB	3,90%	2026-11-17	2 528 659,00	0,00	99 227,00	2 429 432,00
DANSKE BANK	2,66%	2027-04-30	20 254 000,00	0,00	372 500,00	19 881 500,00
DANSKE BANK	2,70%	2027-12-30	18 707 000,00	0,00	346 500,00	18 360 500,00
Summa			82 745 424,00	0,00	1 899 966,00	80 845 458,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 645 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 6 580 tkr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 16 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	480 422	445 172
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	18 003
Summa leverantörsskulder	480 422	463 176

Not 17 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	0	15 743
Summa skatteskulder	0	15 743

Not 18 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	3 112	12 501
Skuld för moms	63 304	117 121
Skuld sociala avgifter och skatter	124 554	109 055
Summa övriga skulder	190 971	238 677

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna löner	172 116	239 318
Upplupna sociala avgifter	60 445	111 280
Upplupna räntekostnader	19 298	293 566
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	2 652
Upplupna elkostnader	33 699	33 861
Upplupna vattenavgifter	135 651	121 753
Upplupna värmekostnader	68 847	69 274
Upplupna kostnader för renhållning	31 929	26 001
Upplupna revisionsarvoden	6 250	5 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 760 124	11 277
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 366 705	1 352 176
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 655 064	2 266 158

Not Ställda säkerheter	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	88 661 000	88 661 000
Summa	88 661 000	88 661 000
Eventuella förpliktelser		
Fastigo	28 316	28 316

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har det påbörjats med sanering av branden. Detta kommer att påverka föreningens ekonomiska ställning, men det är i dagsläget oklart i vilken omfattning.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-10-14

Trollhättan och datum som framgår av vår elektroniska signatur

Admira Jakupovic,

Sebastian Duda,

Barbro Karlsson,

Virwe Telder,

Lennart Johansson,

Anders Lindqvist,

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

RevisorsCentrum i Skövde AB
Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor

Jasmina Colic
Föreningsvald revisor



Verification

Document ID 09222115557560385843

Document

Årsredovisning

Main document

30 pages

Initiated on 2025-10-22 11:17:40 CEST (+0200) by Dragan Jukic (DJ)

Finalised on 2025-10-29 07:58:46 CET (+0100)

Initiator

Dragan Jukic (DJ)

Riksbyggen

dragan.jukic@riksbyggen.se

Signatories

Admira Jakupovic (AJ)

trollhattehus11@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "ADMIRA JAKUPOVIC"

Signed 2025-10-22 12:30:30 CEST (+0200)

Barbro Karlsson (BK)

barbro.karlsson762@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "BARBRO KARLSSON"

Signed 2025-10-23 08:52:15 CEST (+0200)

Lennart Johansson (LJ)

lennartj4202@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Karl Lennart Johansson"

Signed 2025-10-27 14:21:20 CET (+0100)

Sebastian Duda (SD)

sebastianstefanduda@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Sebastian Stefan Adam Duda"

Signed 2025-10-22 16:13:33 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557560385843

Virwe Telder (VT)
vtelder@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Virwe-Maria Telder"
Signed 2025-10-22 12:55:38 CEST (+0200)

Anders Lindqvist (AL)
anders.lindqvist@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "CLAS ANDERS JOHAN LINDQVIST"
Signed 2025-10-27 08:45:35 CET (+0100)

Jasmina Colic (JC)
jcolic276@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "JASMINA COLIC"
Signed 2025-10-27 14:32:15 CET (+0100)

Martin Holmqvist (MH)
martin@revisorscentrum.se



The name returned by Swedish BankID was "Martin Nils Rune Holmqvist"
Signed 2025-10-29 07:58:46 CET (+0100)

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





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 11
Org.nr 763000-2116

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 11 för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets

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

ionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättan nr 11 för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på 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

Jasmina Colic
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

2025-10-29 06:58:03 UTC



JASMINA COLIC

Undertecknare

Serienummer: b620b14f225cd9[...]jec2f5b74dcc74

IP: 83.253.xxx.xxx

2025-10-29 15:40:24 UTC



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

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

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planensliga 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 11

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Trollhättehus 11 i samarbete med Riksbyggen

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

