

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RBF Trollhättehus 21  
Org nr: 716447-6611



---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Trollhättehus 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 till 2022-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Trollhättans Stad.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a högre driftkostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på underhållskostnader, elkostnader samt reparations och renhållningskostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 64% till 42%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett 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 338% till 209%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 200 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -890 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kritan 5-6 (sammansl. 1-2), Ametisten 4, Rubinen 1 (sammansl. 1-5), Skiffern 1, Kristallen 1, Agaten 1, Brilljanten 1, Månstenen 1, och Rosenstenen 5 i Trollhättans kommun, med 90 lägenheter och 3 lokaler i kvartershus. Byggnaderna är uppförda 1989-1990. Fastighetens adress är Rubinvägen 1-5, 11-15, 2-6, 10-16, Torngatan 90-102, 89-101, 110, Korteredsvägen 11-13, Brilljantvägen 2-10, 1-9, samtliga med postadress 461 73 Trollhättan.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova försäkringsmäklare. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
30	22	38	90

### Dessutom tillkommer

Kvartershus	Lokaler	Garage	P-platser
3	1	73	

Total tomtarea 31 948 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 7 906 m<sup>2</sup>

Redovisat av: Maklarna i Sveriges AB -





Total lokalarea	30 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	102 778 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	99 196 000 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 268 tkr och planerat underhåll för 3 201 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2021 och visar på ett underhållsbehov på 3 000 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 519 tkr.

Underhållsfonden uppgår per 2022-12-31 till 4 476 tkr. Detta innebär att föreningen behöver öka avsättningen till underhållsfond i framtiden eller byta till K3-regelverket i samband med större underhållsåtgärder som är planerade till år 2031.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Underhåll avlopp	2020
Byte av torktumlare	2020
Bostäder	2019
Gemensamma utrymmen (byte entréarmaturer)	2019
Installationer (byte elpannor)	2019
Huskropp utvändigt (dörrbyte)	2019
Installationer	2017
Byte av panna	2017

<b>Årets utförda underhåll</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Huskropp utvändigt (takfot målning, plåtdetaljer målning, träpanel målning)	3 201 156

<b>Planerat underhåll</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Termostatventiler, byte	2023
Byte lägenhetsaggregat FTX	2023
Shuntgrupper, DN 32-40, byte	2023
Takfot, målning	2023
Träpanel målning	2023
Plåtdetaljer, målning	2023
Cirkulationspump värme byte	2025
Låscylinder och kista, byte	2025

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Uveckling i Sverige AB -



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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Aki Toth	Ordförande	2023
Jarmo Lahtinen	Vice ordförande (avgång 2022-08-11)	2024
Maud Bengtsson	Sekreterare	2023
Kenth Johansson	Ledamot	2023
Angelica Linder	Ledamot (avgång 2022-09-20)	2024
Anders Lindqvist	Ledamot Riksbyggen	2023

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Britt-Marie Gustavsson	Suppleant	2023
Janne Lähdeaho	Suppleant	2024
Kristian Bäckström	Suppleant RB	2023

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
George Karlsson	Förtroendevald revisor	2023
Revisorscentrum i Skövde AB, Staffan Jansson	Auktoriserad revisor	2023

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jonas Edvardsson	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Börje Frick	
Dag Ennerdal	

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har underhållskostnader samt elkostnader ökat kraftigt och påverkat föreningens ekonomi.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 132 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 130 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2023-01-01.

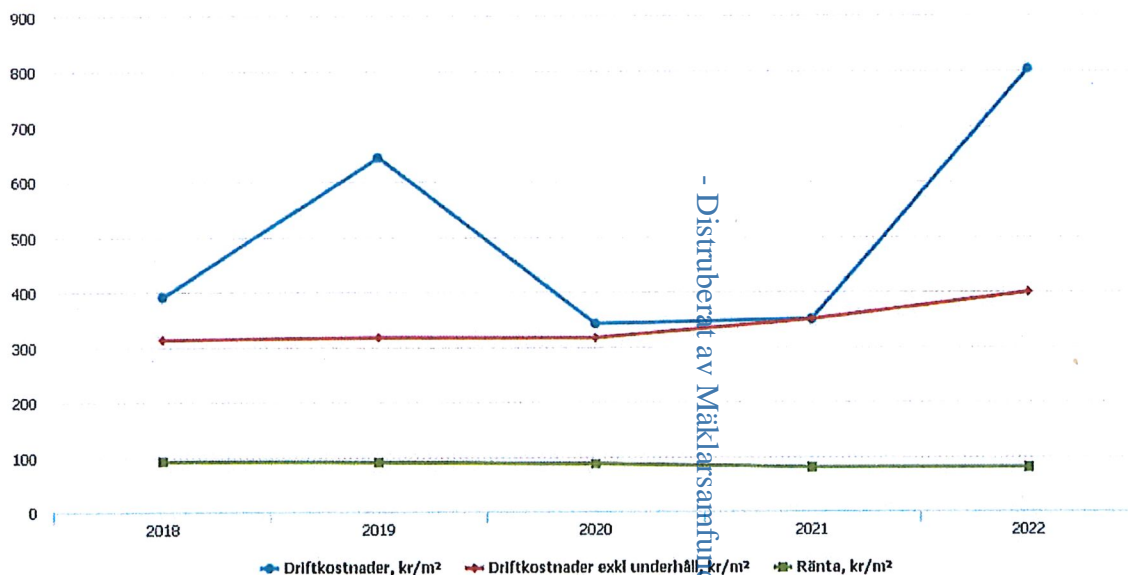
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 812 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 683	6 557	6 493	6 494	6 371
Årets resultat	-2 090	1 361	1 292	-1 249	421
Resultat exklusive avskrivningar	-890	2 561	2 492	-49	1 621
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-2 409	1 042	973	-1 568	322
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	192	192	192	192	164
Balansomslutning	55 055	57 210	56 469	56 573	57 839
Soliditet %	25	28	26	23	25
Likviditet% inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	42	64	38	-	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	209	338	262	149	228
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	96	96	96	96	96
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	815	350	342	644	391
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	410	350	316	317	313
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	80	80	87	90	92
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	564	779	585	421	505
Lån, kr/m <sup>2</sup>	4 977	5 078	5 179	5 280	5 381



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

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

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.





## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Fritt		Balanserat resultat	Årets resultat
	Medlemsinsatser	Underhållsfond		
Belopp vid årets början	10 125 989	6 158 119	-1 862 580	1 360 785
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 360 785	-1 360 785
Reservering underhållsfond		1 519 000	-1 519 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 201 157	3 201 157	
Årets resultat				-2 089 913
Vid årets slut	10 125 989	4 475 962	1 180 362	-2 089 913

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-501 795
Årets resultat	-2 089 913
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 519 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 201 157
<b>Summa</b>	<b>-909 551</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 909 551

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

- Distruberat av Mäklarsamfundet Uveckling i Sverige AB -

# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 682 841	6 556 808
Övriga rörelseintäkter	Not 3	380 602	379 076
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 063 443</b>	<b>6 935 884</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-6 441 251	-2 765 806
Övriga externa kostnader	Not 5	-705 523	-814 690
Personalkostnader	Not 6	-220 787	-191 416
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 200 277	-1 200 277
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 567 837</b>	<b>-4 972 189</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 504 394</b>	<b>1 963 695</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	12 960	12 960
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	35 206	12 777
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-633 685	-628 648
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-585 519</b>	<b>-602 911</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 089 913</b>	<b>1 360 785</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 089 913</b>	<b>1 360 785</b>

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	49 352 747	50 553 024
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>49 352 747</b>	<b>50 553 024</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	135 000	135 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>135 000</b>	<b>135 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>49 487 747</b>	<b>50 688 024</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	120	0
Övriga fordringar	Not 15	33 036	32 984
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	375 754	179 331
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>408 910</b>	<b>212 315</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	5 158 652	6 310 070
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 158 652</b>	<b>6 310 070</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 567 562</b>	<b>6 522 385</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>55 055 309</b>	<b>57 210 409</b>

- Distriberat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	10 125 989	10 125 989	
Fond för yttre underhåll	4 475 962	6 158 119	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>14 601 951</b>	<b>16 284 108</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	1 180 362	-1 862 580	
Årets resultat	-2 089 913	1 360 785	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-909 551</b>	<b>-501 795</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>13 692 400</b>	<b>15 782 313</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	28 200 000	31 300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>28 200 000</b>	<b>31 300 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	11 300 000	9 000 000
Leverantörsskulder	Not 19	362 626	112 454
Skatteskulder	Not 20	32 892	17 092
Övriga skulder	Not 21	465 534	84 289
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 001 858	914 261
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 162 910</b>	<b>10 128 096</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>55 055 309</b>	<b>57 210 409</b>

- Distriberat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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
Byggnader	Linjär	2060

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 421 572	6 295 800
Hyror, bostäder	-237 084	-237 084
Hyror, lokaler	2 400	2 400
Hyror, garage	168 959	168 959
Hyror, p-platser	15 756	15 758
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 554	-2 950
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 848	-3 715
Rabatter	-607 632	-607 632
Bränsleavgifter, bostäder	758 832	758 832
Vattenavgifter	166 440	166 440
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 682 841</b>	<b>6 556 808</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	354 240	354 240
Övriga ersättningar	17 993	16 626
Övriga rörelseintäkter	8 369	8 210
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>380 602</b>	<b>379 076</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-3 201 157	0
Reparationer	-267 853	-215 898
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-381 130	-365 330
Försäkringspremier	-126 336	-126 087
Kabel- och digital-TV	-336 528	-381 790
Återbäring från Riksbyggen	8 300	7 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 696	-5 731
Serviceavtal	0	-2 290
Obligatoriska besiktningar	-35 187	-32 670
Bevakningskostnader	-9 893	-6 005
Snö- och halkbekämpning	-15 665	-34 968
Förbrukningsinventarier	-9 461	-8 557
Fordons- och maskinkostnader	-7 726	-11 332
Vatten	-223 529	-241 598
Fastighetsel	-1 562 616	-1 154 641
Sophantering och återvinning	-139 002	-112 804
Förvaltningsarvode drift	-129 772	-73 305
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-6 441 251</b>	<b>-2 765 806</b>

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Urvreckling i Sverige AB -

20



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-652 711	-637 436
IT-kostnader	0	-1 871
Arvode, yrkesrevisorer	-17 745	-18 063
Övriga förvaltningskostnader	-11 628	-28 929
Kreditupplysningar	-3 470	-1 046
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 143	-20 462
Kontorsmateriel	-241	-120
Telefon och porto	-7 485	-5 614
Konsultarvoden	0	-99 600
Bankkostnader	-2 100	-1 550
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-705 523</b>	<b>-814 690</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Lön till kollektivanställda	-78 120	-50 736
Styrelsearvoden	-95 200	-90 000
Sammanträdesarvoden	-14 800	-20 000
Pensionskostnader	0	-1 857
Sociala kostnader	-32 667	-28 823
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-220 787</b>	<b>-191 416</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 200 277	-1 200 277
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 200 277</b>	<b>-1 200 277</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Utdelning på andelar i RB Ek.förening	12 960	12 960
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>12 960</b>	<b>12 960</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	35 206	12 777
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>35 206</b>	<b>12 777</b>

## Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-633 685	-628 648
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-633 685</b>	<b>-628 648</b>

## Not 11 Byggnader och mark Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	83 573 439	83 573 439
Mark	4 469 115	4 469 115
	<b>88 042 554</b>	<b>88 042 554</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>88 042 554</b>	<b>88 042 554</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-28 484 450	--27 049 713
	<b>-28 484 450</b>	<b>-27 049 713</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 434 737	-1 434 737
	<b>-1 434 737</b>	<b>-1 434 737</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-29 919 187</b>	<b>-28 484 450</b>
<b>Ackumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
Ingående nedskrivningar	-9 005 081	-9 239 541
Årets upplösning nedskrivning	234 460	234 460
	<b>-8 770 621</b>	<b>-9 005 081</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>49 352 746</b>	<b>50 553 023</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	44 883 632	46 083 908
Mark	4 469 115	4 469 115
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	49 243 000	45 773 000
Lokaler	906 000	794 000
Småhus	52 629 000	52 629 000
	<b>102 778 000</b>	<b>99 196 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>77 194 000</i>	<i>72 089 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>25 584 000</i>	<i>27 107 000</i>

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Uveckling i Sverige AB -

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	177 713	177 713
Installationer	219 921	219 921
	<b>397 634</b>	<b>397 634</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>397 634</b>	<b>397 634</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-177 713	-177 713
Installationer	-219 921	-219 921
	<b>-397 634</b>	<b>-397 634</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-397 634</b>	<b>-397 634</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2022-12-31	2021-12-31
Andelar i Intresseföreningen Bohus-Älvsborg	135 000	135 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>135 000</b>	<b>135 000</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	120	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>120</b>	<b>0</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	33 036	32 984
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>33 036</b>	<b>32 984</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	141 677	126 336
Förutbetalt förvaltningsarvode	163 178	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	65 022	47 232
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 878	5 763
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>375 754</b>	<b>179 331</b>

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Uveckling i Sverige AB -



**Not 17 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	4 500	4 500
Bankmedel	4 481 629	5 346 685
Transaktionskonto	672 523	958 886
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 158 652</b>	<b>6 310 070</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	39 500 000	40 300 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-800 000	-800 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 500 000	-8 200 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>28 200 000</b>	<b>31 300 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats <sup>*</sup>	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,83%	2023-11-10	10 700 000,00	0,00	200 000,00	10 500 000,00
SBAB	4,03%	2027-11-12	8 200 000,00	0,00	200 000,00	8 000 000,00
SBAB	1,38%	2028-05-15	10 700 000,00	0,00	200 000,00	10 500 000,00
SBAB	1,25%	2030-11-14	10 700 000,00	0,00	200 000,00	10 500 000,00
<b>Summa</b>			<b>40 300 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>800 000,00</b>	<b>39 500 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 800 tkr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den totala skulden förfaller 3 200 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld på 35 500 tkr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen, enligt ordinarie amorteringsplan.

**Not 19 Leverantörsskulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	362 626	107 972
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	4 482
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>362 626</b>	<b>112 454</b>

**Not 20 Skatteskulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	32 892	17 092
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>32 892</b>	<b>17 092</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Lån under betalning	377 807	0
Medlemmarnas reparationsfonder	10 764	13 764
Skuld sociala avgifter och skatter	76 963	70 525
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>465 534</b>	<b>84 289</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna driftskostnader	21 925	4 969
Upplupna elkostnader	343 632	232 163
Upplupna vattenavgifter	18 802	17 656
Upplupna kostnader för renhållning	11 344	23 039
Upplupna revisionsarvoden	0	3 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 671	52 064
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	576 483	581 371
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 001 858</b>	<b>914 261</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	55 194 000	55 194 000

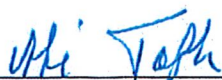
**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

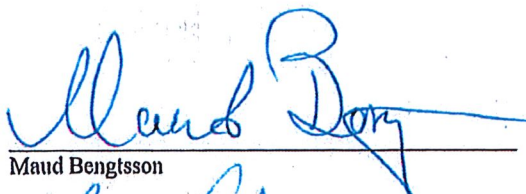
Styrelsens underskrifter

Trollhättan 2023-03-29

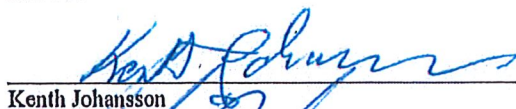
Ort och datum



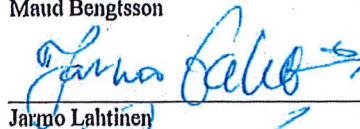
Aki Toth



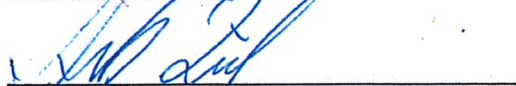
Maud Bengtsson



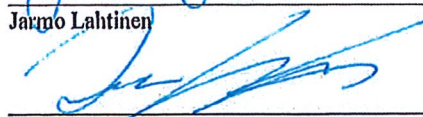
Kenth Johansson



Jarmo Lahtinen



Anders Lindqvist



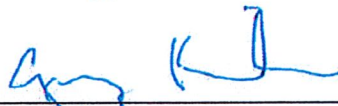
Janne Lähdenho i egenskap av suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats

10/4-2023



Revisorscentrum i Skövde AB  
Staffan Jansson  
Auktoriserad revisor



George Karlsson  
Föreningsvald revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 21

Org.nr 716447-6611

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 21 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *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 ansvar

Vi har att utföra 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 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 Trollhättehus nr 21 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde och Trollhättan se digital signering  
RevisorsCentrum i Skövde AB

Staffan Jansson  
Auktoriserad revisor

George Karlsson  
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."

## GEORGE KARLSSON

Förtroendevald revisor

Serienummer: 19830525xxxx

IP: 81.235.xxx.xxx

2023-04-10 13:24:53 UTC



## STAFFAN JANSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19660412xxxx

IP: 194.71.xxx.xxx

2023-04-10 15:09:35 UTC



- Distribuerat av Mäklarsamfundet Urväxning i Sverige AB -

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 läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> 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>

---

# 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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



### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

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

med 22 procent.

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

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

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

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

#### **Underhållsplan**

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

#### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

# RBF Trollhättehus 21

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Trollhättehus 21 i samarbete med Riksbyggen

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

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)