

Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RBF Trollhättehus 11
Org nr: 763000-2116



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Trollhättenshus 11 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2022-07-01 till 2023-06-30

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 2018-04-19.

Årets resultat visar ett överskott på 51 462 kr kr (fg år överskott 33 116 kr).

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre elkostnader samt bevakningskostnader. Under året utfördes även OVK (obligatoriska ventilations kontroll).

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 82% till 41%.

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 82% till 63%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 025 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 077 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 lokalaria		188 m ²
Årets taxeringsvärde		123 517 000 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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Förvaltning
Avarn	Jour/bevakning
Spikbussen	Fastighetsjour
Trygg-Hansa	Fastighetsförsäkring
Tele2	Kabel-TV
Bixia	Elavtal

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 409 och planerat underhåll för 367. 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 2023, visar på ett underhållsbehov på 21 380 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 713 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 534 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	2021-2022

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning

Belopp

Gemensamma utrymmen	244 578
Installationer	103 163
Huskropp utvändigt	19 663

Planerat underhåll

År

Trapphus, målning	2024-2026
Rensning ventilationskanaler	2024-2026
Cementmosaikgolv,slipning	2027-2029



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	2024
Dzana Kapetanovic	Vice ordförande	2024
Sebastian Duda	Sekreterare	2023
Barbro Karlsson	Ledamot	2023
Lennart Johansson	Ledamot	2024
Anders Lindqvist	Ledamot Riksbyggen	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Antonio Sano	Suppleant	2024
Aras Dorzarin	Suppleant	2023
Britta Kiel	Suppleant	2024
Maida Idrizovic	Suppleant	2023
Virwe Telder	Suppleant	2023
Pär Sundén	Suppleant Riksbyggen	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB, Martin Johansson	Auktoriserad revisor	2023
Josip Budulica	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Robert Zakaria	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Persson	2023
Rune Andersson	2023
Tommy Pehrsson	2023

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 299 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 302 personer.

Föreningen ändrade årsavgifterna senast 2022-07-01 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från och med 2023-04-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 799 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 24 st.)

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



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	14 385	13 843	13 465	13 462	13 086
Årets resultat	51	33	227	1 611	84
Balansomslutning	98 869	108 733	22 455	23 195	22 925
Soliditet %	11	10	50	48	41
Likviditet% inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	41	82	183	-	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	63	82	333	296	192
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	799	766	744	743	722
Driftkostnader, kr/m ²	423	413	464	384	434
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	402	369	363	354	391
Ränta, kr/m ²	72	34	8	9	13
Lån, kr/m ²	4 835	4 926	520	563	605

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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	Medlems-insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 709 889	8 348 716	1 207 003	33 116
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			33 116	-33 116
Reservering underhållsfond		534 000	-534 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-367 404	367 404	
Årets resultat				51 462
Vid årets slut	1 709 889	8 515 312	1 073 523	51 462

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 240 119
Årets resultat	51 462
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-534 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	367 404
Summa	1 124 985

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	1 124 985
--	------------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	14 385 338	13 843 179
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 325 341	68 595
Summa rörelseintäkter		15 710 679	13 911 774
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 362 709	-7 186 138
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 223 113	-1 595 348
Personalkostnader	Not 6	-2 860 780	-2 467 765
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 025 270	-2 120 222
Summa rörelsekostnader		-14 471 873	-13 369 472
Rörelseresultat		1 238 807	542 302
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	7 500	36 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	49 806	7 842
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 244 651	-553 028
Summa finansiella poster		-1 187 345	-509 186
Resultat efter finansiella poster		51 462	33 116
Årets resultat		51 462	33 116
Tillägg till resultaträkning			
Avsättning till underhållsfonden		-534 000	-534 000
Ianspråktagande av underhållsfond		367 404	765 386
Resultat efter fondförändring		-115 134	264 502



Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	94 903 369	96 966 050
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	442 122	466 254
Summa materiella anläggningstillgångar		95 345 492	97 432 304
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	375 000	375 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		375 000	375 000
Summa anläggningstillgångar		95 720 492	97 807 304
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	13 146	0
Övriga fordringar	Not 15	36 933	7 092
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	456 594	500 548
Summa kortfristiga fordringar		506 673	507 640
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 641 849	10 418 084
Summa kassa och bank		2 641 849	10 418 084
Summa omsättningstillgångar		3 148 522	10 925 724
Summa tillgångar		98 869 014	108 733 028



Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 709 889	1 709 889	
Fond för yttre underhåll	8 515 312	8 348 716	
Summa bundet eget kapital	10 225 201	10 058 605	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 073 523	1 207 003	
Årets resultat	51 462	33 116	
Summa fritt eget kapital	1 124 985	1 240 119	
Summa eget kapital	11 350 186	11 298 724	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	79 931 058	84 065 817
Summa långfristiga skulder		79 931 058	84 065 817
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	4 134 696	1 578 708
Leverantörsskulder	Not 19	630 637	2 868 670
Skatteskulder	Not 20	52 708	37 128
Övriga skulder	Not 21	836 686	196 422
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 933 043	8 687 560
Summa kortfristiga skulder		7 587 770	13 368 488
Summa eget kapital och skulder		98 869 014	108 733 028



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt BFNAR 2012:1 (K3).

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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	Linjär	10	2031
Fönster	Linjär	50	2072
Inglasade balkonger	Linjär	50	2072

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	13 887 114	13 317 079
Hyror, bostäder	3 600	3 600
Hyror, lokaler	16 200	16 200
Hyror, garage	525 292	524 550
Hyror, p-platser	500	1 500
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-450	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-49 750	-19 750
Elavgifter	2 832	0
Summa nettoomsättning	14 385 338	13 843 179

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Balkonginglasning	1 234 860	0
Övriga ersättningar	29 682	33 730
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	38 240	7 200
Övriga rörelseintäkter	22 559	27 665
Summa övriga rörelseintäkter	1 325 341	68 595



Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-367 404	-765 386
Reparationer	-409 469	-437 990
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-393 770	-393 770
Tomträttsavgäld	-356 240	-356 240
Försäkringspremier	-239 516	-220 765
Kabel- och digital-TV	-167 804	-152 576
Återbäring från Riksbyggen	8 400	9 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 541	-9 563
Serviceavtal	-52 533	-26 763
Obligatoriska besiktningar	-191 875	-2 625
Bevakningskostnader	-309 996	-201 802
Snö- och halkbekämpning	-13 275	-13 075
Statuskontroll	0	-11 139
Förbrukningsinventarier	-154 021	-78 878
Fordons- och maskinkostnader	-52 065	-64 062
Vatten	-1 105 756	-1 158 421
Fastighetsel	-861 397	-614 221
Uppvärmning	-2 306 961	-2 294 504
Sophantering och återvinning	-379 063	-352 467
Förvaltningsarvode drift	-6 423	-41 690
Summa driftskostnader	-7 362 709	-7 186 138



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-927 695	-827 764
Lokalkostnader	-31 077	-30 505
IT-kostnader	0	-12 384
Arvode, yrkesrevisorer	-32 291	-24 956
Övriga försäljningskostnader	-869	0
Övriga förvaltningskostnader	-111 593	-602 096
Kreditupplysningar	-3 003	-10 812
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-28 676	-33 303
Kontorsmateriel	-14 795	-14 902
Telefon och porto	-57 278	-37 186
Medlems- och föreningsavgifter	-7 613	0
Bankkostnader	-8 224	-1 440
Summa övriga externa kostnader	-1 223 113	-1 595 348

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Lön till kollektivanställda	-1 247 265	-1 138 633
Lön till övrig personal	-386 912	-353 053
Uttagsskatt	-417 885	-394 611
Styrelsearvoden	-50 900	-43 775
Sammanträdesarvoden	-29 000	-21 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-17 200	-17 600
Övriga kostnadsersättningar	-3 122	-2 205
Pensionskostnader	-74 781	-68 295
Övriga personalkostnader	-86 250	-5 239
Sociala kostnader	-547 465	-422 854
Summa personalkostnader	-2 860 780	-2 467 765

Medelantalet anställda har under året varit 3 personer varav män 2 respektive kvinnor 1.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 726 125	-756 077
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 158 609	-1 158 609
Avskrivning Maskiner och inventarier	-140 536	-205 536
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-3 025 270	-2 120 222



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	7 500	36 000
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7 500	36 000

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	49 806	7 842
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	49 806	7 842

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 244 651	-553 028
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 244 651	-553 028



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
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	42 500 000	-
Fönster	44 700 000	-
	143 822 441	56 622 441
Årets anskaffning		
Inglasade balkonger	822 053	42 500 000
Fönster	0	44 700 000
	822 053	87 200 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	144 644 494	143 822 441
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-19 002 443	-18 384 433
Standardförbättringar	-7 479 254	-7 479 254
Stam- och badrumsrenovering	-13 293 666	-12 660 333
Nya garage	-6 199 806	-5 799 903
Isolering vindar	-407 500	-349 250
Nytt kort och passersystem	-335 655	-268 532
Inglasade balkonger	-70 833	0
Fönster	-67 233	0
	-46 856 390	-44 941 705
Årets avskrivningar		
Byggnader	-52 864	-618 010
Stam- och badrumsrenovering	-633 333	-633 333
Nya garage	-399 903	-399 903
Isolering vindar	-58 250	-58 250
Nytt kort och passersystem	-67 123	-67 123
Inglasade balkonger	-866 461	-70 833
Fönster	-806 800	-67 233
	-2 884 734	-1 914 685
Summa årets avskrivningar	-2 884 734	-1 914 685
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-49 741 124	-46 856 390
Restvärde enligt plan vid årets slut	94 903 370	96 966 050



Varav

Byggnader	0	52 864
Stam- och badrumsrenovering	5 073 334	5 706 667
Nya garage	2 097 994	2 497 897
Ny isolering vindar	699 300	757 550
Nytt kort och passersystem	822 345	889 468
Inglasade balkonger	41 562 706	42 429 167
Fönster	43 825 637	44 632 437

Taxeringsvärden

Bostäder	120 200 000	120 200 000
Lokaler	3 317 000	3 317 000

Totalt taxeringsvärde

	123 517 000	123 517 000
<i>varav byggnader</i>	<i>91 559 000</i>	<i>91 559 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>31 958 000</i>	<i>31 958 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Vid årets början	1 686 801	1 686 801
	1 686 801	1 686 801
Årets anskaffning		
Bevakningskameror parkering	116 404	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 803 205	1 686 801
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Vid årets början	-1 220 547	1 015 011
	-1 220 547	-1 015 011
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-140 536	-205 536
	-140 536	-205 536
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 361 083	-1 220 547
Restvärde enligt plan vid årets slut	442 122	466 254
Varav		
Maskiner och inventarier	442 122	466 254

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-06-30	2022-06-30
Andelar i Riksbyggens intresseförening	375 000	375 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	375 000	375 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	11 081	0
Kundfordringar	2 065	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	13 146	0

Not 15 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	36 933	7 092
Summa övriga fordringar	36 933	7 092

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	6 593	0
Förutbetalda försäkringspremier	125 685	110 258
Förutbetalda driftkostnader	39 931	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	236 743	220 083
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 391	37 552
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 696	40 218
Förutbetald tomträttsavgäld	0	89 035
Förutbetalda hyreskostnader	3 555	3 402
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	456 594	500 548

Not 17 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Handkassa	10 000	7 000
Bankmedel	1 351 387	1 039 344
Transaktionskonto	1 280 462	9 371 740
Summa kassa och bank	2 641 849	10 418 084

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	84 065 754	85 644 525
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 599 048	-1 578 708
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 535 648	-
Långfristig skuld vid årets slut	79 931 058	84 065 817

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,23%	2023-12-06	2 704 994,00	0,00	84 673,00	2 620 321,00
SBAB	1,28%	2024-12-06	3 399 681,00	0,00	162 098,00	3 237 583,00
DANSKE BANK	0,94%	2024-12-30	19 192 100,00	0,00	277 200,00	18 914 900,00
SBAB	1,39%	2025-12-11	2 164 000,00	0,00	216 800,00	1 947 200,00
DANSKE BANK	0,94%	2025-12-30	19 834 750,00	0,00	287 000,00	19 547 750,00
DANSKE BANK	1,29%	2026-03-02	17 573 500,00	0,00	253 000,00	17 320 500,00
DANSKE BANK	2,66%	2027-04-30	20 775 500,00	0,00	298 000,00	20 477 500,00
Summa			85 644 525,00	0,00	1 578 771,00	84 065 754,00



*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 599 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 6 396 tkr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Resterande skuld 76 070 tkr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Leverantörsskulder	628 012	2 868 670
Ej reskontraförda leverantörsskulder	2 625	0
Summa leverantörsskulder	630 637	2 868 670

Not 20 Skatteskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Skatteskulder	52 708	37 128
Summa skatteskulder	52 708	37 128

Not 21 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Lån under betalning	611 853	0
Medlemmarnas reparationsfonder	12 501	15 864
Skuld för moms	111 996	92 114
Skuld sociala avgifter och skatter	92 653	88 193
Clearing	7 683	0
Hyses – och avgiftsskulder	0	250
Summa övriga skulder	836 686	196 422

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna löner	238 310	210 385
Upplupna sociala avgifter	101 143	76 666
Upplupna räntekostnader	9 883	10 559
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	13 696	10 313
Upplupna elkostnader	51 161	50 822
Upplupna vattenavgifter	77 255	89 346
Upplupna värmekostnader	67 881	64 823
Upplupna kostnader för renhållning	49 300	24 809
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 064
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	19 663	6 960 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	87	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 304 664	1 186 773
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 933 043	8 687 560



Not Ställda säkerheter	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	88 661 000	88 661 000
Summa	88 661 000	88 661 000
Eventuella förpliktelser		
Fastigo	28 316	28 316



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Admira Jakupovic

Sebastian Duda

Dzana Kapetanovic

Lennart Johansson

Barbro Karlsson

Anders Lindqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats

RevisorsCentrum i Skövde AB
Martin Johansson
Auktoriserad revisor

Josip Budulica
Föreningsvald revisor





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 2022-07-01 – 2023-06-30.

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 2023 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. Revisoremans 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, förfälskning, 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 in-terna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och till-lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rim-lig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprät-tats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovis-ningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställ-ning.

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 Bostadsrätts-förening Trollhättehus nr 11 för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande för-eningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns an-svar*. 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 ut-delning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdel-ningen 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 förvalt-ningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situat-ion 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, års-redovisningslagen 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 försla-get är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige an-vänder 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 revis-ionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgär-der som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedöm-ning 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 av-steg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för förening-ens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, besluts-underlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är re-levanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträff-ande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om försla-get är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde och Trollhättan den dag som framgår av våra elektro-niska signaturer

RevisorsCentrum i Skövde AB

Martin Johansson
Auktoriserad revisor

Josip Budulica
Förtroendevald revisor