

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RBF Tefateklinten
Org nr: 763000-2082



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Tefateklinten får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 kommun.

Årets resultat uppgår till 1 142 642 kr. (f.g år – 5 443 330 kr)

Att årets resultat är bättre än föregående års resultat beror främst på att man förra året bytte fastighetens fönster. Bortsett från fönsterbytet är årets drift- och räntekostnader i stort sett jämförbara med föregående år. Under året har radonmätning och statuskontroll gjorts.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 391 % till 491 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 676 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 819 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 266 m², vilket motsvarar 2,37 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tefateklinten 1, i Trollhättans Kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 185 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1956-1958.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Proinova försäkringsmäklare i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.k.v	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
24	15	72	68	6	185

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
14	34	80

Total tomtarea 17 884 m²

Bostäder bostadsrätt 10 669 m²

Total lokalarea 338 m² *AK 1/1*

Årets taxeringsvärde	127 978 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	90 887 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Tecom Service i Trollhättan AB	266	2019-12-31

Intäkter från lokalthyror utgör ca 3,34 % (3,23 %) av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggens kontor i Uddevalla har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Bohus-Älvsborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Fastighets- och ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	STOL:s AB
TV-jour	Telia
Parkeringsövervakning	Avarn
Fågelskydd	Nomor

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 205 tkr och planerat underhåll för 351 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast våren 2019 och visar på ett underhållsbehov på 11 384 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 138 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 390 tkr. Budgeterad avsättning för 2019-2020 är 1 390 tkr, dvs 126 kr/m². *AKW*

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stam- och badrumsrenovering	2000/2001
Gemensamma utrymmen	2016
Ventilation	2016
Garage och p-platser	2016
Komplettering taksäkerhet	2016/2017
Fönsterbyte	2017/2018

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer, byte vvs-pump	86 729 kr
Huskropp utvändigt, belysning	241 848 kr

Planerat underhåll

	År
Radonåtgärder	2020
Gavelfasader	2020 <i>RHS</i>

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jonas Creutz	Ordförande	2019
Ingemar Hallander	Sekreterare	2019
Andreas Vallebrant	Vice ordförande	2020
Birgitta Qvarnström	Ledamot	2019
Per Sjöberg	Ledamot	2020
Victor Björk	Ledamot	2019
Lise-Lotte Johansson	Ledamot Riksbyggen	2019

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Peter Fassel	Suppleant	2020
Per Åke Qvick	Suppleant	2019
Rose-Marie Fransson	Suppleant Riksbyggen	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Henrik Johansson	Förtroendevald revisor	2019
Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	2019

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Staffan Jansson	2019
Ingvar Idén	2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bengt Hallingzon (sammankallande)	2019
Eva-Lena Jansson	2019

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 220 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 28 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 24 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 224 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-07-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2019-07-01.

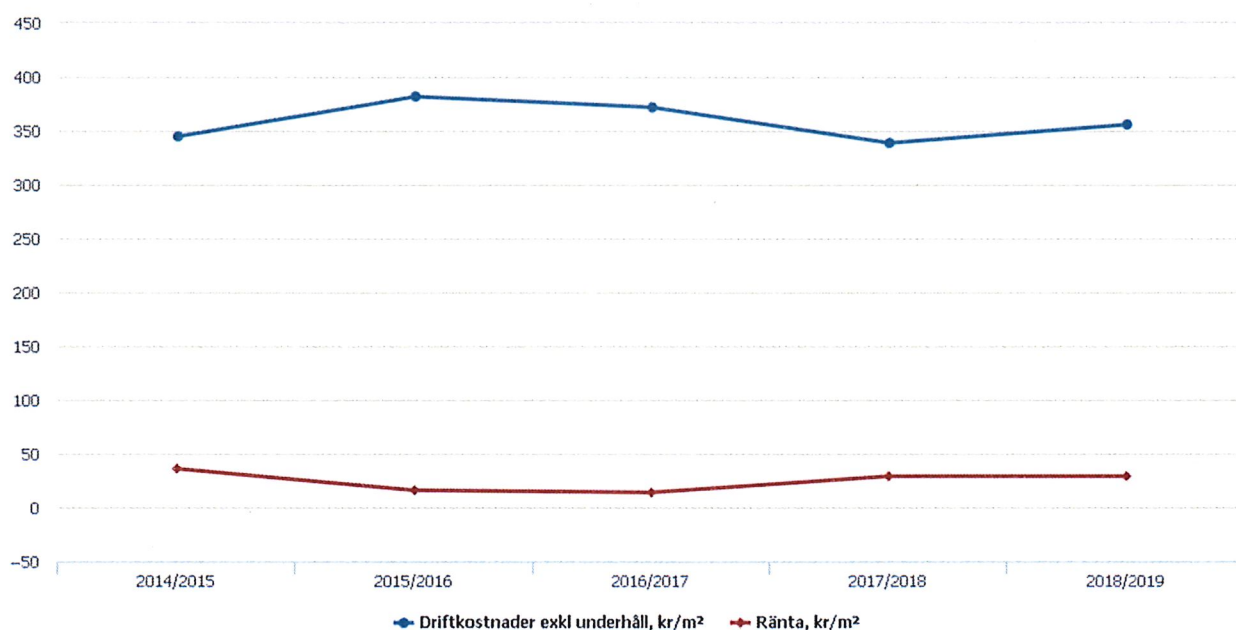
Årsavgiften för 2018-2019 uppgick i genomsnitt till 606 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 28 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 27 st.)

RNA

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	6 859	6 787	6 557	6 467	6 414
Resultat efter finansiella poster	1 143	-5 443	-4 111	483	1 121
Balansomslutning	24 780	23 544	29 216	21 591	23 740
Soliditet %	14	10	27	55	48
Likviditet %	491	391	762	375	209
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	606	600	579	571	566
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	356	339	372	382	345
Ränta, kr/m ²	29	29	14	16	36
Underhållsfond, kr/m ²	258	155	657	1 040	914
Lån, kr/m ²	1 823	1 831	1 839	756	1 024



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. *AH2*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	454 990	1 708 590	5 704 643	-5 443 330
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-5 443 330	5 443 330
Reservering underhållsfond		1 390 000	-1 390 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-350 896	350 896	
Årets resultat				1 142 642
Vid årets slut	454 990	2 747 694	-777 791	1 142 642

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	261 313
Årets resultat	1 142 642
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 390 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	350 896
Summa	364 851

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **364 851**

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

Handwritten signature

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 859 213	6 787 172
Övriga rörelseintäkter	Not 3	47 566	64 299
Summa rörelseintäkter		6 906 779	6 851 471
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 148 464	-10 635 926
Övriga externa kostnader	Not 5	-589 192	-568 364
Personalkostnader	Not 6	-82 910	-135 551
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-676 102	-676 102
Summa rörelsekostnader		-5 496 667	-12 015 942
Rörelseresultat		1 410 112	-5 164 472
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	26 640	26 640
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	13 793	8 240
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-307 903	-313 738
Summa finansiella poster		-267 470	-278 858
Resultat efter finansiella poster		1 142 642	-5 443 330
Årets resultat		1 142 642	-5 443 330

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	18 481 408	19 157 510
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 481 408	19 157 510
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	277 500	277 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		277 500	277 500
Summa anläggningstillgångar		18 758 908	19 435 010
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	8 500
Övriga fordringar	Not 15	140 837	106 074
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	187 160	216 571
Summa kortfristiga fordringar		327 997	331 145
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	5 693 107	3 778 115
Summa kassa och bank		5 693 107	3 778 115
Summa omsättningstillgångar		6 021 104	4 109 260
Summa tillgångar		24 780 012	23 544 270

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		454 990	454 990
Fond för yttre underhåll		2 747 694	1 708 590
Summa bundet eget kapital		3 202 684	2 163 580
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-777 791	5 704 643
Årets resultat		1 142 642	-5 443 330
Summa fritt eget kapital		364 851	261 313
Summa eget kapital		3 567 535	2 424 893
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	19 985 760	20 069 600
Summa långfristiga skulder		19 985 760	20 069 600
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	83 840	83 840
Leverantörsskulder	Not 19	372 536	197 979
Övriga skulder	Not 20	1 766	8 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	768 575	759 083
Summa kortfristiga skulder		1 226 717	1 049 777
Summa eget kapital och skulder		24 780 012	23 544 270

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
Stam- och badrumsrenovering	Linjär	40
Ventilationsanläggning	Linjär	40
Komplettering taksäkerhet	Linjär	20
Fönsterbyte	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar. *AKS*

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	6 469 276	6 403 941
Hyror, lokaler	229 366	218 993
Hyror, garage	66 228	66 301
Hyror, p-platser	46 200	46 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-9 711	-5 417
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-130	-899
Bränsleavgifter, bostäder	30 264	30 333
Elavgifter	27 720	27 720
Summa nettoomsättning	6 859 213	6 787 172

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Övriga ersättningar, pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	31 846	54 426
Fakturerade kostnader	4 860	1 260
Övriga rörelseintäkter	10 860	8 613
Summa övriga rörelseintäkter	47 566	64 299

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-350 896	-6 905 839
Reparationer	-204 553	-223 727
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-274 525	-266 215
Försäkringspremier	-136 036	-121 233
Kabel- och digital-TV	-9 316	-9 349
Återbäring från Riksbyggen	6 900	7 750
Obligatoriska besiktningar, radonmätning	-52 158	-9 296
Bevakningskostnader	-22 613	-21 319
Övriga utgifter, köpta tjänster	-11 644	-22 044
Snö- och halkbekämpning	-30 411	-56 665
Statuskontroll	-113 833	0
Förbrukningsinventarier	-13 186	-46 301
Vatten	-592 437	-531 158
Fastighetsel	-153 008	-169 843
Uppvärmning	-1 279 719	-1 352 158
Sophantering och återvinning	-194 842	-205 610
Förvaltningsarvode drift	-716 186	-702 918
Summa driftkostnader	-4 148 464	-10 635 926

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-410 671	-409 614
Arvode, yrkesrevisor	-19 582	-19 361
Övriga förvaltningskostnader	-98 160	-51 350
Kreditupplysningar	-5 388	-4 066
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-36 493	-55 357
Kontorsmateriel	-1 351	-7 578
Telefon och porto	-1 373	-1 795
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-59	-422
Medlems- och föreningsavgifter	-8 695	-8 695
Bankkostnader	-1 550	-2 323
Övriga externa kostnader	-5 869	-7 804
Summa övriga externa kostnader	-589 192	-568 364

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-29 448	-30 705
Sammanträdesarvoden	-23 913	-60 100
Övriga ersättningar	-5 913	-9 810
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 048	-5 981
Övriga kostnadsersättningar	-50	-1 893
Pensionskostnader	0	-400
Sociala kostnader	-17 538	-26 662
Summa personalkostnader	-82 910	-135 551

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivningar tillkommande utgifter	-676 102	-676 102
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-676 102	-676 102

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	26 640	26 640
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	26 640	26 640

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	12 965	7 979
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	828	261
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13 793	8 240

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-307 903	-313 659
Övriga räntekostnader	0	-79
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-307 903	-313 738

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	7 395 740	7 395 740
Mark	8 867 325	8 867 325
Standardförbättringar	6 054 000	6 054 000
Stam- och badrumsrenovering	18 746 077	18 746 077
Nyinstallation ventilationsanläggning	311 158	311 158
Taksäkerhet	2 137 877	2 137 877
Fönsterbyte	2 900 000	2 900 000
	46 412 177	46 412 177
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	46 412 177	46 412 177
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 395 740	-7 395 740
Standardförbättringar	-6 054 000	-6 054 000
Stam- och badrumsrenovering	-13 546 077	-13 046 077
Nyinstallation ventilationsanläggning	-23 337	-15 558
Komplettering taksäkerhet	-171 593	-62 355
Fönsterbyte	-63 920	-4 835
	- 27 254 667	- 26 578 565
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning stam- och badrumsrenovering	-500 000	-500 000
Årets avskrivning ventilationsanläggning	-7 779	-7 779
Årets avskrivning komplettering taksäkerhet	-109 238	-109 238
Årets avskrivning fönsterbyte	-59 085	-59 085
	- 676 102	- 676 102
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 27 930 769	- 27 254 667
Restvärde enligt plan vid årets slut	18 481 408	19 157 510
Varav		
Mark	8 867 325	8 867 325
Stam- och badrenovering	4 700 000	5 200 000
Nyinstallation ventilationsanläggning	280 042	287 821
Komplettering taksäkerhet	1 857 046	1 966 284
Fönsterbyte	2 776 995	2 836 080
Taxeringsvärden		
Bostäder	126 000 000	89 000 000
Lokaler	1 978 000	1 887 000
Totalt taxeringsvärde	127 978 000	90 887 000
<i>varav byggnader</i>	<i>87 427 000</i>	<i>66 506 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>40 551 000</i>	<i>24 381 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnadsinventarier - lusthus	67 114	67 114
	67 114	67 114
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	67 114	67 114
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnadsinventarier - lusthus	-67 114	-67 114
	- 67 114	- 67 114
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 67 114	- 67 114
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-06-30	2018-06-30
555 andelar i Riksbyggens Intresseförening	277 500	277 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	277 500	277 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	0	8 500
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	8 500

Not 15 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattefordringar	8 989	17 299
Skattekonto	131 848	88 775
Summa övriga fordringar	140 837	106 074

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	7 866	4 725
Förutbetalda försäkringspremier	74 506	61 530
Förutbetalda driftkostnader	1 931	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	102 857	102 479
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	47 836
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	187 160	216 571

Not 17 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Bankmedel	4 930 326	2 520 502
Transaktionskonto	762 781	1 257 614
Summa kassa och bank	5 693 107	3 778 115

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	20 069 600	20 153 440
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-83 840	-83 840
Långfristig skuld vid årets slut	19 985 760	20 069 600

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,56%	2020-09-30	8 153 440,00	0,00	83 840,00	8 069 600,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2021-03-01	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,57%	2022-06-01	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
Summa			20 153 440,00	0,00	83 840,00	20 069 600,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 83 840 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 83 840 kr årligen. Belopp som förfaller senare än 5 år uppgår till 19 650 000 kr.

Not 19 Leverantörsskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Leverantörsskulder	372 536	197 979
Summa leverantörsskulder	372 536	197 979

Not 20 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Skuld för moms	1 766	2 592
Avräkning hyror och avgifter	0	1 440
Clearing	0	4 843
Summa övriga skulder	1 766	8 875

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

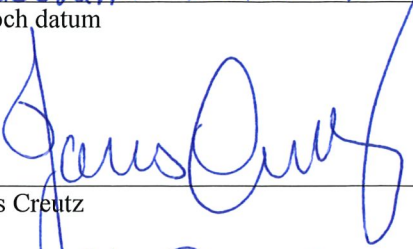
	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	18 655	13 142
Upplupna elkostnader	5 712	12 231
Upplupna vattenavgifter	53 949	48 261
Upplupna värmekostnader	43 341	42 179
Upplupna kostnader för renhållning	23 874	23 289
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	91 268	57 954
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	531 776	562 027
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	768 575	759 083

Not Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckning	21 000 000	21 000 000

Styrelsens underskrifter

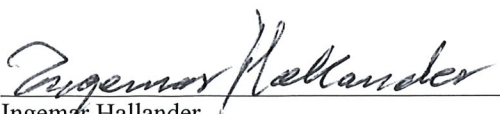
Uddavalla 2019-10-11
Ort och datum


Jonas Creutz


Birgitta Qvarnström


Victor Björk

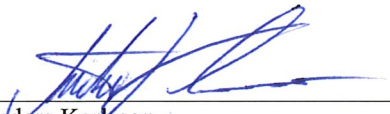

Lise-Lotte Johansson


Ingemar Hallander


Andreas Vallebrant


Per Sjöberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 11/10 2019


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Henrik Johansson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Tefateklinten

Org.nr 763000-2082

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tefateklinten för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30.

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 2019 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. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag

RWD

måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tefateklinten för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på 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 den 11 oktober 2019


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Henrik Johansson
Förtroendevald revisor

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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 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 Tefateklinten

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Tefateklinten i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

