
Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Trollhättehus 11
Org nr: 763000-2116



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Trollhättehus 11 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1965-08-10. Nuvarande stadgar registrerades 2018-04-19.

Föreningen har sitt säte i Trollhättans kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a lägre kostnader för sophämtning, underhåll, förvaltningsarvode, förbrukningsinventarier samt räntekostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 192% till 296%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 846 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 457 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Lien 2, Slagan 1 och Krubban 1 i Trollhättans Kommun. 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 m²

Total bostadsarea 17 386 m²

Total lokalarea 188 m²

Årets taxeringsvärde	106 652 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	106 652 000 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
Förvaltning	Riksbyggen
Jour/bevakning	Avarn
Fastighetsjour	Spikbussen
Fastighetsförsäkring	Trygg-Hansa
Kabel-TV	Com Hem
Elavtal	Bixia

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 727 tkr och planerat underhåll för 525 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan, uppdaterades 2020, visar på ett underhållsbehov på 56 555 713 kr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 5 655 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 500 tkr.

*I beloppet ingår fönsterbyte ca 30 000 tkr. 

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2001
Nya garage	2006
Murar och rabatter	2012
Ombyggnad garagetak	2013
Tak	2015
Port/passage	2016
Asbestsanering	2016
Byte torktummlare	2018
Högtryckspolning VA/sanitet	2018
Reparation fog	2018

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt fasader	525 157

Planerat underhåll

	År
Rensning ventilationskanaler OVK	2020
Byte leksand	2020
Träpanelmålning	2022
Aluminiumklätt fönster	2022
Fönster	2022
Fasad	2022
Stuprör/hängrännor	2022 <i>yg</i>

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Görel Dahlman	Ordförande	2020
Admira Jakupovic	Vice ordförande	2020
Rune Andersson	Ledamot	2021
Barbro Karlsson	Ledamot	2021
Dzana Kapetanovic	Ledamot	2020
Anders Lindqvist	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lennart Johansson	Suppleant	2021
Sebastian Duda	Suppleant/sekreterare	2020
Britta Kiel	Suppleant	2021
Andreas Andreasson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Josip Budulica	Förtroendevald revisor	2020
RevisorCentrum i Skövde AB, Martin Johansson	Auktoriserad revisor	2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
RevisorsCentrum AB	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Simon Cicek	2020
Tommy Pehrsson	2020
Bayrak Fahrettin	2020

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 301 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 27 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 28 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 300 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-07-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

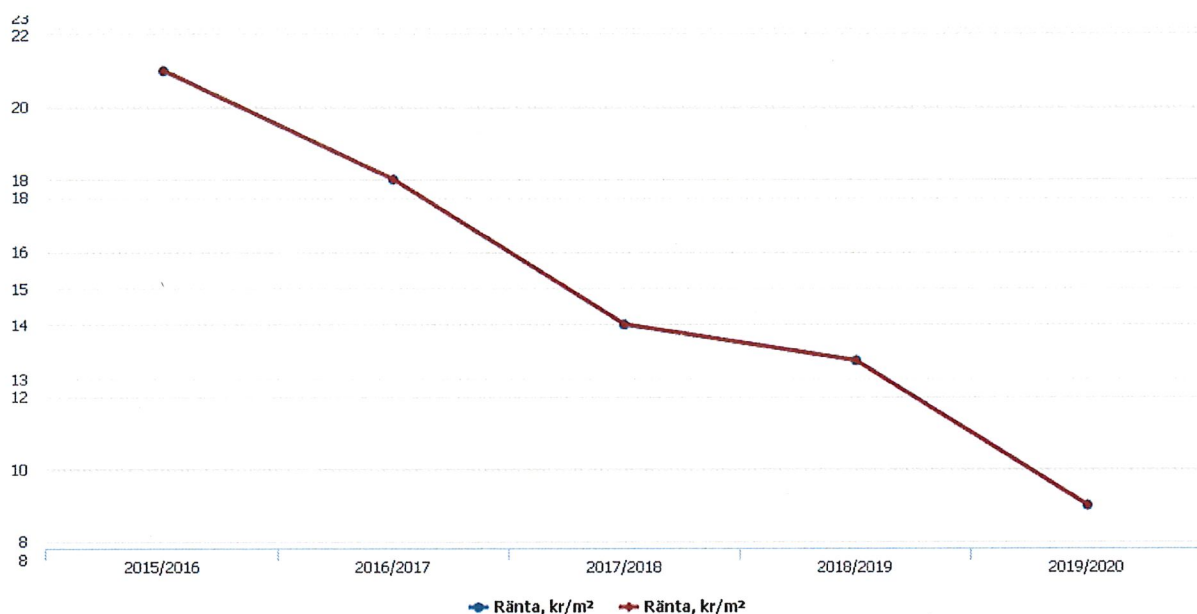
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 743 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 24 överlåtelser 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)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	13 462	13 086	12 546	11 970	11 858
Årets resultat	1 611	84	1 596	438	-1 563
Balansomslutning	23 195	22 925	23 476	22 525	22 574
Soliditet %	48	41	40	34	32
Likviditet %	296	192	161	91	82
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	743	722	694	661	655
Ränta, kr/m ²	9	13	14	18	21
Lån, kr/m ²	563	605	640	680	720



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 inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. *8*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 709 889	7 850 919	-216 961	84 071
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			84 071	-84 071
Reservering underhållsfond		1 500 000	-1 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-525 157	525 157	
Årets resultat				1 610 918
Vid årets slut	1 709 889	8 825 762	-1 107 733	1 610 918

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	-132 890
Årets resultat	1 610 918
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	525 157
Summa	503 185

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **503 185**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	13 461 736	13 086 292
Övriga rörelseintäkter	Not 3	135 864	153 373
Summa rörelseintäkter		13 597 600	13 239 665
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-6 683 796	-7 547 105
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 067 032	-1 233 003
Personalkostnader	Not 6	-2 255 194	-2 359 072
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 845 728	-1 845 313
Summa rörelsekostnader		-11 851 751	-12 984 493
Rörelseresultat		1 745 850	255 171
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	36 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	26 609	18 195
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-161 541	-225 295
Summa finansiella poster		-134 932	-171 100
Resultat efter finansiella poster		1 610 918	84 071
Årets resultat		1 610 918	84 071

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	13 457 355	15 233 974
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	130 000	199 109
Summa materiella anläggningstillgångar		13 587 355	15 433 083
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	375 000	375 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		375 000	375 000
Summa anläggningstillgångar		13 962 355	15 808 083
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	16 005	4 799
Övriga fordringar	Not 15	209 036	160 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	260 531	473 315
Summa kortfristiga fordringar		485 572	638 114
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	8 746 615	6 479 391
Summa kassa och bank		8 746 615	6 479 391
Summa omsättningstillgångar		9 232 187	7 117 505
Summa tillgångar		23 194 542	22 925 588

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 709 889	1 709 889
Fond för yttre underhåll		8 825 762	7 850 919
Summa bundet eget kapital		10 535 651	9 560 808
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 107 733	-216 961
Årets resultat		1 610 918	84 071
Summa fritt eget kapital		503 184	-132 890
Summa eget kapital		11 038 835	9 427 918
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	9 038 475	9 790 847
Summa långfristiga skulder		9 038 475	9 790 847
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	752 351	736 313
Leverantörsskulder	Not 19	76 986	866 850
Skatteskulder	Not 20	262 930	140 866
Övriga skulder	Not 21	389 821	457 563
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 635 144	1 505 232
Summa kortfristiga skulder		3 117 232	3 706 824
Summa eget kapital och skulder		23 194 542	22 925 588

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	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	

Mark är inte föremål för avskrivningar. 

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	12 932 736	12 555 718
Hyrer, lokaler	16 200	15 624
Hyrer, garage	525 800	525 550
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-13 000	-10 600
Summa nettoomsättning	13 461 736	13 086 292

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar	45 299	36 202
Fakturerade kostnader	3 780	5 750
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-8
Övriga rörelseintäkter	46 046	107 629
Försäkringsersättningar	40 739	3 800
Summa övriga rörelseintäkter	135 864	153 373

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-525 157	-750 464
Reparationer	-726 528	-765 580
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-345 520	-345 520
Tomträttsavgäld	-300 066	-243 892
Försäkringspremier	-200 659	-201 935
Kabel- och digital-TV	-159 264	-151 686
Återbäring från Riksbyggen	0	17 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 225	-4 691
Serviceavtal	-9 157	0
Obligatoriska besiktningar	-114 412	-136 197
Bevakningskostnader	-133 435	-106 063
Övriga utgifter, köpta tjänster	-14 548	-39 434
Snö- och halkbekämpning	-3 910	-2 947
Statuskontroll	-15 000	-155 625
Förbrukningsinventarier	-106 958	-161 176
Fordons- och maskinkostnader	-108 196	-65 315
Vatten	-875 144	-896 795
Fastighetsel	-523 900	-530 342
Uppvärmning	-2 165 382	-2 186 885
Sophantering och återvinning	-281 413	-332 565
Förvaltningsarvode drift	-71 923	-127 241
Dös arvode, drift	0	-359 750
Summa driftkostnader	-6 683 796	-7 547 105

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-775 717	-1 001 176
Lokalkostnader	-23 777	-25 362
IT-kostnader	-5 719	-14 043
Arvode, yrkesrevisor	-28 563	-24 438
Övriga förvaltningskostnader	-76 887	-58 047
Kreditupplysningar	-4 500	-14 276
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-43 069	-37 677
Kontorsmateriel	-19 540	-7 634
Telefon och porto	-22 432	-28 037
Medlems- och föreningsavgifter	-7 862	-18 563
Konsultarvoden	-56 250	0
Bankkostnader	-1 750	-200
Övriga externa kostnader	-968	-3 550
Summa övriga externa kostnader	-1 067 032	-1 233 003

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Lön till kollektivanställda	-1 192 716	-1 131 999
Lön till övrig personal	-75 206	-165 384
Uttagsskatt	-377 964	-401 187
Styrelsearvoden	-41 375	-40 758
Sammanträdesarvoden	-43 000	-43 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-26 700	-4 400
Övriga kostnadsersättningar	-8 843	-6 442
Pensionskostnader	-54 001	-58 600
Övriga personalkostnader	-9 725	-52 100
Sociala kostnader	-425 664	-454 702
Summa personalkostnader	-2 255 194	-2 359 072

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-618 010	-618 000
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-1 158 609	-1 158 200
Avskrivning maskiner och inventarier	-69 109	-69 113
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 845 728	-1 845 313

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	36 000
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	36 000

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	15 725	17 425
Ränteintäkter från likviditetsplacering	10 411	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	473	770
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	26 609	18 195

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-161 541	-225 295
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-161 541	-225 295

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
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	1 255 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	56 622 441	56 622 441
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-17 148 413	-16 530 413
Standardförbättringar	-7 479 254	-7 479 254
Stam- och badrumsrenovering	-11 394 000	-10 761 000
Nya garage	-5 000 000	-4 600 000
Isolering vindar	-232 800	-174 600
Nytt kort och passersystem	-134 000	-67 000
	-41 388 467	-39 612 267
Årets avskrivningar		
Byggnader	-618 010	-618 000
Stam- och badrumsrenovering	-633 000	-633 000
Nya garage	-400 000	-400 000
Isolering vindar	-58 200	-58 200
Nytt kort och passersystem	-67 000	-67 000
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-43 164 677	-41 388 467
Restvärde enligt plan vid årets slut	13 457 355	15 233 974
Varav		
Byggnader	1 288 884	1 906 894
Stam- och badrumsrenovering	6 973 000	7 606 000
Nya garage	3 297 800	3 697 880
Ny isolering vindar	874 000	932 200
Pågående ombyggnad	1 024 000	1 091 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	103 000 000	103 000 000
Lokaler	3 652 000	3 652 000

Totalt taxeringsvärde	106 652 000	106 652 000
<i>varav byggnader</i>	<i>77 186 000</i>	<i>77 186 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>29 466 000</i>	<i>29 466 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Vid årets början	1 251 225	1 251 225
Toro gräsklippare	325 000	325 000
	1 576 225	1 576 225
Årets anskaffningar		
Årets anskaffning	0	0
	0	0
Utrangeringar		
Maskiner och inventarier	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 576 225	1 576 225
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Vid årets början	-1 308 003	-1 308 003
Årets avskrivningar	-69 109	-69 113
	1 377 112	-1 526 753
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering maskiner och inventarier - gjord avskrivning	0	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-69 113	-69 113
	-69 113	-69 113
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 446 225	-1 377 116
Restvärde enligt plan vid årets slut	130 000	199 109
Varav		
Maskiner och inventarier	130 000	199 109

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-06-30	2019-06-30
Andelar i Riksbyggens intresseförening	375 000	375 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	375 000	375 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	16 005	4 799
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	16 005	4 799

Not 15 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	209 036	160 000
Summa övriga fordringar	209 036	160 000

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteutgifter	10 411	6 408
Förutbetalda försäkringspremier	101 960	97 404
Förutbetalda driftkostnader	10 585	8 821
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	191 321
Förutbetald kabel-tv-avgift	36 415	36 362
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 125	72 052
Förutbetald tomträttsavgäld	89 035	60 948
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	260 531	473 315

Not 17 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	7 000	7 000
Bankmedel	7 641 284	4 825 559
Transaktionskonto	1 098 331	1 646 832
Summa kassa och bank	8 746 615	6 479 391

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	9 790 826	10 527 160
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-752 351	-736 313
Långfristig skuld vid årets slut	9 038 475	9 790 847

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor. 

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,58%	2020-11-19	975 000,00	0,00	325 000,00	650 000,00
SBAB	1,84%	2021-11-19	2 814 400,00	0,00	216 800,00	2 597 600,00
SBAB	1,23%	2023-12-06	2 922 214,00	0,00	66 747,00	2 855 467,00
SBAB	1,28%	2024-12-06	3 815 546,00	0,00	127 787,00	3 687 759,00
Summa			10 527 160,00	0,00	736 334,00	9 790 826,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 752 351 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 009 404 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 6 029 071 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2020/2021 (Nästkommade räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020/2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	76 986	856 350
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	10 500
Summa leverantörsskulder	76 986	866 850

Not 20 Skatteskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skatteskulder	252 741	131 790
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	10 189	9 076
Summa skatteskulder	262 930	140 866

Not 21 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	232 088	311 522
Skuld för moms	107 603	102 068
Skuld sociala avgifter och skatter	50 130	30 978
Oplacerade inbetalning	0	12 995
Summa övriga skulder	389 821	457 563

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna löner/semesterlöneskuld	190 427	116 504
Upplupna sociala avgifter	59 832	36 864
Upplupna räntekostnader	15 531	17 579
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	53 687	103 824
Upplupna elkostnader	34 085	35 683
Upplupna vattenavgifter	82 109	78 258
Upplupna värmekostnader	58 749	61 738
Upplupna kostnader för renhållning	42 770	42 708
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 416	4 527
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 071 538	1 007 548
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 635 144	1 505 232

Not Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	36 342 000	36 342 000
Eget innehav	-97 000	-97 000
Summa	36 245 000	36 245 00
Eventuella förpliktelser		
Fastigo	28 316	20 877

47

Styrelsens underskrifter

Trollhättan 2020-10-06

Ort och datum

Görel Dahlman

Görel Dahlman

Admira Jakupovic

Admira Jakupovic

Rune Andersson

Rune Andersson

Barbro Karlsson

Barbro Karlsson

Dzana Kapetanovic

Dzana Kapetanovic

Anders Lindqvist

Anders Lindqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats

19/10 2020

Martin Johansson

RevisorsCentrum i Skövde AB
Martin Johansson
Auktoriserad revisor

Josip Budulica

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 2019-07-01 – 2020-06-30.

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 2020 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets

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 på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- Skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- Drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- Utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god 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 Trollhättarhus nr 11 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Skövde och Trollhättan den 19 oktober 2020

RevisorsCentrum i Skövde AB



Martin Johansson
Auktoriserad revisor



Josip Budulica
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.

Arsavgift

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 planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Trollhättehus 11

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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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

