

# Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RBF Trollhättehus 12  
Org nr: 763000-2769



---

# Innehållsförteckning

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse ..... | 4  |
| Resultaträkning .....        | 10 |
| Balansräkning .....          | 11 |
| Noter .....                  | 13 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Trollhättehus 12 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
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.

Bostadsrättsföreningen uppfördes 1971-73. Nuvarande stadgar registrerades 23 januari 2018.

Föreningen har sitt säte i Trollhättans kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a högre kostnader för underhåll och reparationer. Även fastighetsavgift är betydligt högre i år. Årets resultat uppgår till ett överskott på 129 tkr.

Antagen budget för kommande verksamhetsår beräknas inte ge full kostnadstäckning efter fondförändring.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 187% till 151%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 457 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 586 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Biet 3, 4, 5 och 6 i Trollhättans kommun. På fastigheterna finns 15 byggnader med 453 lägenheter uppförda. Fastigheternas adress är Bergkullevägen 263-309.

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Trollhättans Stad. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2022-12-31.

### Lägenhetsfördelning

| 1 r.o.k. | 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | 4 r.o.k. | Summa |
|----------|----------|----------|----------|-------|
| 57       | 255      | 132      | 9        | 453   |

### Dessutom tillkommer

| Lokaler | Garage | P-platser |
|---------|--------|-----------|
| 16      | 165    | 267       |

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Total tomtarea                | 81 232 m²      |
| Total bostadsarea             | 30 129 m²      |
| Total lokalaria               | 939 m²         |
| Årets taxeringsvärde          | 195 254 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 115 451 000 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

| Avtal                         | Leverantör     |
|-------------------------------|----------------|
| Förvaltning                   | Riksbyggen     |
| Elavtal                       | Bixia          |
| Kabel-TV                      | Com Hem /Telia |
| Störnings- och parkeringsjour | Securitas      |
| Jouravtal                     | Spikbussen     |

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2 550 tkr och planerat underhåll för 2 161 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 101 216 tkr för åren 2018-2027. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 10 122 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 4 200 tkr. Kommande underhåll kommer delvis att lånefinansieras

Under verksamhetsåret har föreningen genomfört en kampanj till alla boende som har fuktproblem i badrummen. Kostnaden för byte av stamledningarna i bjälklaget i varje lägenhet till wc, handfat och golvbrunn har föreningen bekostat. Boende har stått för kostnaderna av nya tätskikt samt uppgradering av trycksattvattenledning och el system till senaste regelkrav. Övrigt har den nya parkeringen till motorcyklar och mopeder blivit klar.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

| Beskrivning                      | År        |
|----------------------------------|-----------|
| Balkonger                        | 2006-2007 |
| Trapphus                         | 2007-2008 |
| Dränering                        | 2012-2017 |
| Bastu                            | 2012-2014 |
| Nytt boknings- och passagesystem | 2013-2014 |
| Lås garage och allmänna utrymmen | 2013-2014 |
| Garagerenovering                 | 2016-2017 |
| Byte låssystem                   | 2016-2017 |
| Utebelysning                     | 2016-2017 |
| Lekplats, växter och träd        | 2017/2018 |
| Undercentraler garage            | 2017/2018 |

**Årets utförda underhåll (i tkr)**

| Beskrivning          | Belopp i kr |
|----------------------|-------------|
| Bostäder             | 184 594     |
| Installationer       | 940 782     |
| Huskropp utvändigt   | 505 080     |
| Markytor             | 426 790     |
| Garage och p-platser | 104 188     |

**Planerat underhåll**

|                                        | År        |
|----------------------------------------|-----------|
| Badrumsrenovering                      | 2019-2020 |
| Tak och fasader                        | 2019-2020 |
| Stamventiler, värme och vatten kretsar | 2019-2020 |
| Måla/byta träpanel på trapphus         | 2020-2021 |
| Målastålräcken vid källarnedgång       | 2020-2021 |

*ny*

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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag         | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|-----------------|--------------------------------|
| Miroljub Antic      | Ordförande      | 2019                           |
| Conny Käll          | Sekreterare     | 2020                           |
| Sten Andréasson     | Vice ordförande | 2019                           |
| Erik Jensen         | Ledamot         | 2020                           |
| Lena Arnström       | Ledamot         | 2019                           |
| Ann-Catrin Dunder   | Ledamot         | 2019                           |
| Lennart Theliander  | Ledamot RB      | 2019                           |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag      | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|--------------|--------------------------------|
| Ulla Josefsson      | Suppleant    | 2019                           |
| Djuro Gavrilovic    | Suppleant    | 2019                           |
| Elsa Westerlind     | Suppleant    | 2019                           |
| Maria Svanström     | Suppleant    | 2019                           |
| Anders Tånghed      | Suppleant RB | 2019                           |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag                | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|------------------------|--------------------------------|
| Ketty Svanström     | Förtroendevald revisor |                                |
| Martin Johansson    | Auktoriserad revisor   |                                |

| Revisorssuppleanter | Uppdrag              | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------|--------------------------------|
| Anders Karlsson     | Auktoriserad revisor |                                |
| Johan Larsson       |                      |                                |

| Valberedning                    | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------------------|---------|--------------------------------|
| Pia Andersson                   |         |                                |
| Henrik Larsson (sammankallande) |         |                                |
| Patrik Håkansson                |         |                                |

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 496 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 47 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 42 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 501 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-07-01 då den höjdes med 6,3 %.

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

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 721 kr/m<sup>2</sup>/år.

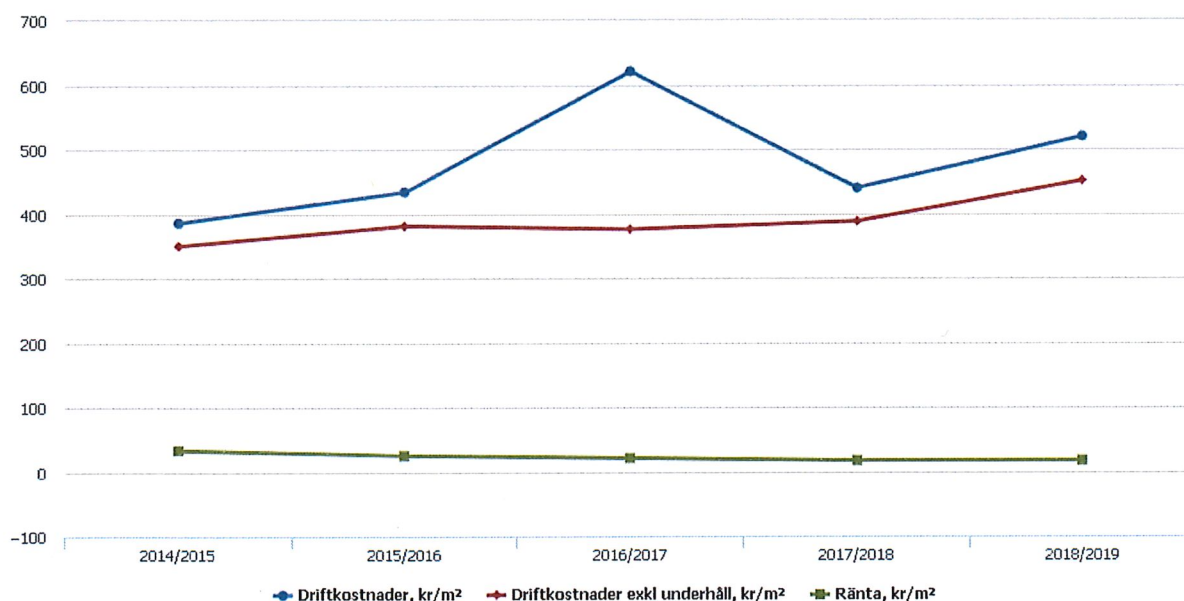
Under verksamhetsåret har 47 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 49 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade förutom 1 lägenhet som används som expedition på området.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                     | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 | 2015/2016 | 2014/2015 |
|--------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                  | 22 582    | 22 567    | 21 276    | 21 070    | 20 863    |
| Årets resultat                                   | 129       | 2 584     | -4 389    | 1 251     | 2 379     |
| Resultat exklusive avskrivningar                 | 1 586     | 4 041     | -2 932    | 2 708     | 3 836     |
| Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup> | 135       | 135       | 122       | 122       | 116       |
| Balansomslutning                                 | 39 181    | 43 244    | 43 279    | 46 405    | 46 184    |
| Soliditet %                                      | 26        | 23        | 17        | 25        | 23        |
| Likviditet %                                     | 151       | 187       | 131       | 245       | 209       |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>   | 721       | 721       | 680       | 673       | 667       |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                | 514       | 440       | 621       | 434       | 386       |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup> | 444       | 388       | 376       | 381       | 350       |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                         | 16        | 17        | 21        | 25        | 33        |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>                | 353       | 285       | 206       | 329       | 212       |



**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.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital                                         | Fritt           |                  | Balanserat<br>resultat | Årets resultat |
|------------------------------------------------------|-----------------|------------------|------------------------|----------------|
|                                                      | Medlemsinsatser | Underhålls- fond |                        |                |
| Belopp vid årets början                              | 1 889 740       | 8 783 099        | -3 377 825             | 2 583 581      |
| Extra reservering för underhåll<br>enl. stämmobeslut |                 | 0                | 0                      |                |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                     |                 |                  | 2 583 581              | -2 583 581     |
| Reservering underhållsfond                           |                 | 4 200 000        | -4 200 000             |                |
| Ianspråktagande av<br>underhållsfond                 |                 | -2 003 431       | 2 003 431              |                |
| Årets resultat                                       |                 |                  |                        | 129 457        |
| Vid årets slut                                       | 1 889 740       | 10 979 668       | -2 990 813             | 129 457        |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                     | -794 244          |
| Årets resultat                          | 129 457           |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -4 200 000        |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 2 003 431         |
| <b>Summa</b>                            | <b>-2 861 357</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning** **-2 861 357**

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



# Resultaträkning

| Belopp i kr                                            |        | 2018-07-01<br>2019-06-30 | 2017-07-01<br>2018-06-30 |
|--------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                            |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                        | Not 2  | 22 582 401               | 22 567 408               |
| Övriga rörelseintäkter                                 | Not 3  | 361 892                  | 287 866                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                           |        | <b>22 944 293</b>        | <b>22 855 274</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                |        |                          |                          |
| Driftkostnader                                         | Not 4  | -15 970 142              | -13 672 552              |
| Övriga externa kostnader                               | Not 5  | -4 657 638               | -4 587 928               |
| Personalkostnader                                      | Not 6  | -434 283                 | -280 329                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar      | Not 7  | -1 457 000               | -1 457 000               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                          |        | <b>-22 519 063</b>       | <b>-19 997 810</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>                                 |        | <b>425 230</b>           | <b>2 857 464</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                              |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8  | 229 248                  | 229 248                  |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter       | Not 9  | 19 675                   | 21 378                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter             | Not 10 | -544 695                 | -524 509                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                        |        | <b>-295 773</b>          | <b>-273 883</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>               |        | <b>129 457</b>           | <b>2 583 581</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                                  |        | <b>129 457</b>           | <b>2 583 581</b>         |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2019-06-30        | 2018-06-30        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 11 | 28 663 035        | 30 120 035        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 12 | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>28 663 035</b> | <b>30 120 035</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra finansiella värdepappersinnehav          | Not 13 | 2 388 000         | 2 388 000         |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>2 388 000</b>  | <b>2 388 000</b>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>31 051 035</b> | <b>32 508 035</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            | Not 14 | 48 984            | 20 176            |
| Övriga fordringar                              | Not 15 | 2 198             | 169               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 16 | 528 645           | 491 194           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>579 827</b>    | <b>511 539</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 17 | 7 549 786         | 10 224 646        |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>7 549 786</b>  | <b>10 224 646</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>8 129 613</b>  | <b>10 736 185</b> |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>39 180 648</b> | <b>43 244 220</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2019-06-30        | 2018-06-30        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 1 889 740         | 1 889 740         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 10 979 668        | 8 783 099         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>12 869 408</b> | <b>10 672 839</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -2 990 814        | -3 377 825        |
| Årets resultat                               |        | 129 457           | 2 583 581         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-2 861 357</b> | <b>-794 245</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>10 008 052</b> | <b>9 878 594</b>  |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 18 | 23 794 125        | 27 614 401        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>23 794 125</b> | <b>27 614 401</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 19 | 1 220 279         | 1 220 279         |
| Leverantörsskulder                           | Not 20 | 0                 | 99 007            |
| Skatteskulder                                | Not 21 | 246 225           | 23 181            |
| Övriga skulder                               | Not 22 | 491 412           | 359 274           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 23 | 3 420 555         | 4 049 483         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>5 378 471</b>  | <b>5 751 224</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>39 180 648</b> | <b>43 244 220</b> |

# 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 | Start år | Slut år |
|-----------------------------|---------------------|----------|---------|
| Byggnader                   | Linjär              | 1971     | 2044    |
| Balkonger                   | Linjär              | 2007     | 2027    |
| Trapphusrenovering          | Linjär              | 2008     | 2044    |
| Byte blandare och toaletter | Linjär              | 2010     | 2027    |

Mark är inte föremål för avskrivningar. 

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2018-07-01<br>2019-06-30 | 2017-07-01<br>2018-06-30 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 21 736 380               | 21 736 380               |
| Hyror, bostäder                       | 43 060                   | 43 060                   |
| Hyror, lokaler                        | 106 771                  | 100 210                  |
| Hyror, garage                         | 308 905                  | 309 672                  |
| Hyror, p-platser                      | 356 345                  | 360 859                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler   | -5 337                   | -3 531                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage    | -3 548                   | -5 337                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -1 702                   | -16 137                  |
| Rabatter                              | -17 127                  | -16 912                  |
| Elavgifter                            | 58 654                   | 59 144                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>22 582 401</b>        | <b>22 567 408</b>        |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2018-07-01<br>2019-06-30 | 2017-07-01<br>2018-06-30 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter                   | 130 344                  | 130 192                  |
| Övriga lokalintäkter                | 25 900                   | 26 500                   |
| Övriga ersättningar                 | 70 985                   | 79 363                   |
| Fakturerade kostnader               | 8 140                    | 11 690                   |
| Övriga rörelseintäkter              | 38 392                   | 39 063                   |
| Försäkringsersättningar             | 88 131                   | 1 058                    |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>361 892</b>           | <b>287 866</b>           |

## Not 4 Driftkostnader

|                                      | 2018-07-01<br>2019-06-30 | 2017-07-01<br>2018-06-30 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -2 161 434               | -1 616 003               |
| Reparationer                         | -2 550 338               | -1 680 360               |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -609 940                 | -360 710                 |
| Tomträttsavgäld                      | -808 865                 | -808 555                 |
| Försäkringspremier                   | -433 475                 | -390 392                 |
| Kabel- och digital-TV                | -193 462                 | -172 658                 |
| Återbäring från Riksbyggen           | 53 000                   | 50 250                   |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -10 039                  | -17 061                  |
| Serviceavtal                         | 6 354                    | -12 854                  |
| Obligatoriska besiktningar           | 0                        | -83 625                  |
| Bevakningskostnader                  | -197 152                 | -179 497                 |
| Snö- och halkbekämpning              | -102 946                 | -50 213                  |
| Drift och förbrukning, övrigt        | -334 344                 | 0                        |
| Förbrukningsinventarier              | -36 930                  | -55 676                  |
| Fordons- och maskinkostnader         | -31 084                  | 0                        |
| Vatten                               | -1 723 684               | -1 605 873               |
| Fastighetsel                         | -1 951 162               | -1 675 463               |
| Uppvärmning                          | -4 067 602               | -4 333 050               |
| Sophantering och återvinning         | -654 251                 | -638 872                 |
| Förvaltningsarvode drift             | -162 787                 | -41 939                  |
| <b>Summa driftkostnader</b>          | <b>-15 970 142</b>       | <b>-13 672 552</b>       |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2018-07-01<br>2019-06-30 | 2017-07-01<br>2018-06-30 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -4 329 993               | -4 306 004               |
| Lokalkostnader                             | -27 132                  | -27 012                  |
| IT-kostnader                               | -5 429                   | -15 222                  |
| Arvode, yrkesrevisor                       | -29 175                  | -28 900                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -50 946                  | -27 026                  |
| Kreditupplysningar                         | -28 670                  | -17 028                  |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -61 630                  | -91 759                  |
| Kontorsmateriel                            | -41 848                  | -13 544                  |
| Telefon och porto                          | -23 054                  | -33 545                  |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | -10 767                  | 0                        |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -22 941                  | -21 291                  |
| Konsultarvoden                             | -15 722                  | 0                        |
| Bankkostnader                              | 0                        | -2 999                   |
| Övriga externa kostnader                   | -10 331                  | -3 598                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-4 657 638</b>        | <b>-4 587 928</b>        |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2018-07-01<br>2019-06-30 | 2017-07-01<br>2018-06-30 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Timlön till kollektivanställda                        | -103 870                 | 0                        |
| Styrelsearvoden                                       | -207 338                 | -191 426                 |
| Sammanträdesarvoden                                   | -12 464                  | -11 073                  |
| Övriga ersättningar                                   | -3 838                   | -3 456                   |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -11 500                  | -8 000                   |
| Övriga kostnadsersättningar                           | 0                        | -11 500                  |
| Övriga personalkostnader                              | -6 250                   | 0                        |
| Sociala kostnader                                     | -89 023                  | -54 874                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-434 283</b>          | <b>-280 329</b>          |

**Not 7 Avskrivningar av materiella-  
anläggningstillgångar**

|                                                                | 2018-07-01<br>2019-06-30 | 2017-07-01<br>2018-06-30 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                          | -700 000                 | -700 000                 |
| Avskrivning Om- och tillbyggnader                              | -757 000                 | -757 000                 |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-1 457 000</b>        | <b>-1 457 000</b>        |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                     | 2018-07-01<br>2019-06-30 | 2017-07-01<br>2018-06-30 |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Utdelning andelar i Riksbyggens intresseförening                    | 229 248                  | 229 248                  |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b> | <b>229 248</b>           | <b>229 248</b>           |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

|                                                               | 2018-07-01<br>2019-06-30 | 2017-07-01<br>2018-06-30 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonto                                  | 9 106                    | 19 456                   |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 10 569                   | 1 922                    |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>19 675</b>            | <b>21 378</b>            |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2018-07-01<br>2019-06-30 | 2017-07-01<br>2018-06-30 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -544 695                 | -524 509                 |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-544 695</b>          | <b>-524 509</b>          |

**Not 11 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

|                                               | 2019-06-30        | 2018-06-30        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Byggnader                                     | 34 989 690        | 34 989 690        |
| Standardförbättringar                         | 32 650 337        | 32 650 337        |
|                                               | <b>67 640 027</b> | <b>67 640 027</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>67 640 027</b> | <b>67 640 027</b> |

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

|                       |                    |                    |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader             | -17 098 175        | -16 398 175        |
| Standardförbättringar | -20 421 818        | -19 664 818        |
|                       | <b>-37 519 993</b> | <b>-36 062 993</b> |

**Årets avskrivningar**

|                                         |                    |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Årets avskrivning byggnader             | -700 000           | -700 000           |
| Årets avskrivning standardförbättringar | -757 000           | -757 000           |
|                                         | <b>- 1 457 000</b> | <b>- 1 457 000</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| <b>-38 976 993</b> | <b>-37 519 993</b> |
|--------------------|--------------------|

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>28 663 034</b> | <b>30 120 034</b> |
|-------------------|-------------------|

**Varav**

|                                |            |            |
|--------------------------------|------------|------------|
| Byggnader                      | 17 191 516 | 17 891 515 |
| Balkongrenovering              | 1 846 519  | 2 078 519  |
| Trapphusrenovering             | 8 125 000  | 8 450 000  |
| Nya blandare och toalettstolar | 1 500 000  | 1 700 000  |

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

|                                                        | 2019-06-30       | 2018-06-30       |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                  |                  |
| Maskiner och inventarier                               | 567 284          | 567 284          |
|                                                        | <b>567 284</b>   | <b>567 284</b>   |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>567 284</b>   | <b>567 284</b>   |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                  |                  |
| <b>Vid årets början</b>                                |                  |                  |
| Maskiner och inventarier                               | -567 284         | -567 284         |
|                                                        | <b>- 567 284</b> | <b>- 567 284</b> |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>- 567 284</b> | <b>- 567 284</b> |
| <b>Restvärde vid årets slut</b>                        | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

**Not 13 Andra finansiella värdepappersinnehav**

|                                                    | 2019-06-30       | 2018-06-30       |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Andelar i Riksbyggens intresseförening             | 2 388 000        | 2 388 000        |
| <b>Summa andra finansiella värdepappersinnehav</b> | <b>2 388 000</b> | <b>2 388 000</b> |

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

|                                                  | 2019-06-30    | 2018-06-30    |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 48 984        | 20 176        |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>48 984</b> | <b>20 176</b> |

**Not 15 Övriga fordringar**

|                                | 2019-06-30   | 2018-06-30 |
|--------------------------------|--------------|------------|
| Skattekonto                    | 176          | 169        |
| Andra kortfristiga fordringar  | 2 022        | 0          |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>2 198</b> | <b>169</b> |

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2019-06-30     | 2018-06-30     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 9 106          | 9 184          |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 234 890        | 198 584        |
| Förutbetalda driftkostnader                               | 45 821         | 0              |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 36 672         | 0              |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 202 155        | 283 426        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>528 645</b> | <b>491 194</b> |

**Not 17 Kassa och bank**

|                             | 2019-06-30       | 2018-06-30        |
|-----------------------------|------------------|-------------------|
| Handkassa                   | 2 000            | 2 000             |
| Bankmedel                   | 4 915 810        | 4 556 785         |
| Transaktionskonto           | 2 631 976        | 5 665 860         |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>7 549 786</b> | <b>10 224 646</b> |

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2019-06-30        | 2018-06-30        |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                   | 25 014 404        | 28 834 680        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -1 220 279        | -1 220 279        |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>23 794 125</b> | <b>27 614 401</b> |

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar  | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 1,30%      | 2019-09-13          | 5 706 674,00         | 0,00                 | 62 368,00           | 5 644 306,00         |
| SBAB         | 1,47%      | 2019-09-18          | 4 684 825,00         | 0,00                 | 200 000,00          | 4 484 825,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,30%      | 2019-10-30          | 2 210 692,00         | 0,00                 | 157 908,00          | 2 052 784,00         |
| SBAB         | 1,98%      | 2020-01-12          | 2 700 000,00         | 0,00                 | 2 700 000,00        | 0,00                 |
| SBAB         | 1,45%      | 2020-02-19          | 1 850 000,00         | 0,00                 | 200 000,00          | 1 650 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,79%      | 2021-06-01          | 3 700 000,00         | 0,00                 | 100 000,00          | 3 600 000,00         |
| SBAB         | 1,98%      | 2022-03-18          | 2 600 000,00         | 0,00                 | 200 000,00          | 2 400 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,41%      | 2022-07-30          | 5 382 489,00         | 0,00                 | 200 000,00          | 5 182 489,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>28 834 680,00</b> | <b>0,00</b>          | <b>3 820 276,00</b> | <b>25 014 404,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 220 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste två- fem åren är ca 4 900 tkr.

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
|------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | 1 220 279  | 1 220 279  |

**Not 20 Leverantörskulder**

|                                | 2019-06-30 | 2018-06-30    |
|--------------------------------|------------|---------------|
| Leverantörskulder              | 0          | 99 007        |
| <b>Summa leverantörskulder</b> | <b>0</b>   | <b>99 007</b> |

**Not 21 Skatteskulder**

|                            | 2019-06-30     | 2018-06-30    |
|----------------------------|----------------|---------------|
| Skatteskulder              | 246 225        | 23 181        |
| <b>Summa skatteskulder</b> | <b>246 225</b> | <b>23 181</b> |

**Not 22 Övriga skulder**

|                                    | 2019-06-30     | 2018-06-30     |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder     | 320 249        | 329 728        |
| Mottagna depositioner              | 21 252         | 21 252         |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 149 911        | 0              |
| Clearing                           | 0              | 8 294          |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>491 412</b> | <b>359 274</b> |

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2019-06-30       | 2018-06-30       |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 0                | 34 043           |
| Upplupna räntekostnader                                   | 35 499           | 47 686           |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 447 556          | 285 379          |
| Upplupna elkostnader                                      | 267 487          | 238 094          |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 298 583          | 275 143          |
| Upplupna värmekostnader                                   | 355 790          | 299 138          |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 99 571           | 94 251           |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 0                | 145 499          |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 279 373          | 949 754          |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 1 636 696        | 1 680 494        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>3 420 555</b> | <b>4 049 483</b> |

**Ställda säkerheter**

|                        | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 47 415 600 | 47 415 600 |

Styrelsens underskrifter

TROLLHÄTTAN 2019-10-11

Ort och datum

Miroljub Antic

Miroljub Antic

Sten Andréasson

Sten Andréasson

Lena Arnström

Lena Arnström

Lennart Theliander

Lennart Theliander

Conny Käll

Conny Käll

Erik Jensen

Erik Jensen

Ann-Catrin Dunder

Ann-Catrin Dunder

Vår revisionsberättelse har lämnats

den 11/10 2019

Ketty Svanström

Ketty Svanström

Föreningsrevisor

Martin Johansson

Auktoriserad 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 Trollhättehus 12

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Trollhättehus 12 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](http://www.riksbyggen.se)



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 12  
Org.nr 763000-2769

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 12 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

### 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättarhus nr 12 för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

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

#### *Revisorns ansvar*

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

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

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

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

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

Uddevalla den 11 oktober 2019

RevisorsCentrum i Skövde AB



Martin Johansson  
Auktoriserad revisor



Ketty Svanström  
Förtroendevald revisor