

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Trollhättehus 14
Org nr: 716409-7276



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Trollhättehus 14 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.

Föreningen har sitt säte i Trollhättans Kommun.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 231% till 354%.

I resultatet ingår avskrivningar med 485 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 704 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Citronfjärilen 1, i Trollhättans Kommun. På fastigheterna finns 48 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1978-79. Fastigheternas adress är Östra Fjärilsvägen 131-227.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Proinova försäkringsmäklare, hos Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
-	2	11	20	15	48

Dessutom tillkommer

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
-	1	49	17

Total tomtarea 19 009 m²

Total bostadsarea 4 788 m²

Total lokalarea 15 m²

Årets taxeringsvärde 21 560 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 21 560 000 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
Tomträttsavtal	Trollhättan stad
El	Bixia
Kabel-TV	Com Hem
Jouravtal	G4s
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 42 tkr och planerat underhåll för 35 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan, uppdaterades senast 2019, och visar på ett underhållsbehov på 906 tkr per år för de närmaste 9 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 900 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterbyte	2013-2014
Entrédörrar	2015-2016
Takrenovering	2017
Målning fasader	2017

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Markytor	25 006
Garage och p-platser	10 218

Planerat underhåll

	År
Asfaltyta, omläggning	2022
Byte värmekulvert	2023
VA-, fjärrvärme-, fjärrkylnät mm i mark	2023
Tegelfasad omfogning	2023 A

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Emir Skoric	Ordförande	2021
Tommy Börjesson	Vice ordförande	2020
Håkan Frick	Sekreterare	2021
Viktor Wärne	Ledamot	2020
Kristian Bäckström	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Amir Ceric	Suppleant	2020
Anneli Sernstål	Suppleant	2020
Dragan Jukic	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Olsson	Förtroendevald revisor	2020
Anders Karlsson, RevisionsCentrum i Skövde AB	Auktoriserad revisor	2020
Revisorssuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Staffan Jansson	Auktoriserad revisor	
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sven-Erik Holmkvist		2020
Anna-Lena Börjesson		2020

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 67 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 68 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2019 då avgifterna höjdes med 2%.

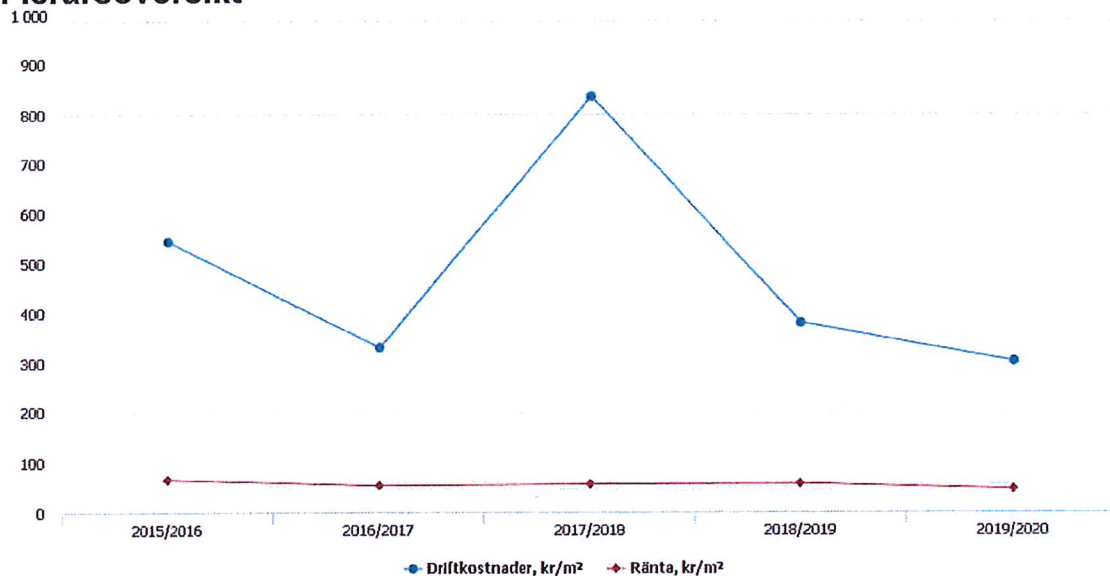
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrat årsavgift.

Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 780 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	3 734	3 658	3 564	3 494	3 454
Balansomslutning	19 453	18 945	18 975	22 646	14 209
Soliditet %	31	25	21	25	34
Likviditet %	354	231	162	314	439
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	780	765	745	729	721
Driftkostnader, kr/m²	303	380	835	331	544
Ränta, kr/m²	46	57	56	53	65
Lån, kr/m²	2 718	2 824	2 939	3 058	1 854

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. *h*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 794 000	2 997 929	-737 129	736 012
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			736 012	-736 012
Reservering underhållsfond		900 000	-900 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-35 224	35 224	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				1 218 231
Vid årets slut	1 794 000	3 862 705	-865 893	1 218 231

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	12 072
Årets resultat	1 218 231
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-900 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	35 224
Summa	365 527

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **365 527**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 734 456	3 658 368
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 406	11 358
Summa rörelseintäkter		3 751 862	3 669 726
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 452 993	-1 819 814
Övriga externa kostnader	Not 5	-194 132	-217 243
Personalkostnader	Not 6	-185 169	-154 189
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-485 335	-479 993
Summa rörelsekostnader		-2 317 630	-2 671 239
Rörelseresultat		1 434 233	998 487
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	9 216
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	5 966	3 348
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-221 968	-275 039
Summa finansiella poster		-216 001	-262 475
Resultat efter finansiella poster		1 218 231	736 012
Årets resultat		1 218 231	736 012

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	15 880 336	16 205 225
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 880 336	16 205 225
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	96 000	96 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		96 000	96 000
Summa anläggningstillgångar		15 976 336	16 301 225
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	2 918	21 385
Övriga fordringar	Not 15	19 360	16 529
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	74 532	139 470
Summa kortfristiga fordringar		96 810	177 384
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 379 992	2 466 299
Summa kassa och bank		3 379 992	2 466 299
Summa omsättningstillgångar		3 476 802	2 643 683
Summa tillgångar		19 453 138	18 944 908

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 794 000	1 794 000
Fond för yttre underhåll		3 862 705	2 997 929
Summa bundet eget kapital		5 656 705	4 791 929
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-865 893	-737 129
Årets resultat		1 218 231	736 012
Summa fritt eget kapital		352 338	-1 117
Summa eget kapital		6 009 043	4 790 812
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	12 460 750	13 011 750
Summa långfristiga skulder		12 460 750	13 011 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	551 000	551 000
Leverantörsskulder	Not 19	749	135 251
Skatteskulder	Not 20	12 188	39 237
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	419 407	416 858
Summa kortfristiga skulder		983 344	1 142 346
Summa eget kapital och skulder		19 453 138	18 944 908

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slut år
Byggnader	Linjär komponent	37-95	2112
Fönster	Linjär	34	2048
Tak	Linjär	50	2068
San Sac underjordsbehållare	Linjär	30	2048

Markvärdet 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	3 735 708	3 662 460
Vattenavgifter	-1 252	-4 092
Summa nettoomsättning	3 734 456	3 658 368

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar	9 555	7 282
Fakturerade kostnader	180	1 260
Övriga rörelseintäkter	7 671	2 816
Summa övriga rörelseintäkter	17 406	11 358

Not 4 Driftskostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-35 224	-144 786
Reparationer	-42 437	-84 755
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-161 700	-161 700
Tomträttsavgäld	-124 416	-124 416
Försäkringspremier	-63 752	-58 721
Kabel- och digital-TV	-34 526	-32 806
Återbäring från Riksbyggen	0	4 500
Obligatoriska besiktningar	-24 250	-43 750
Bevakningskostnader	-9 514	-8 499
Snö- och halkbekämpning	-9 460	-24 266
Drift och förbrukning, övrigt	-3 696	0
Förbrukningsinventarier	-35 144	-14 858
Fordons- och maskinkostnader	-815	-4 317
Vatten	-167 777	-306 263
Fastighetsel	-34 262	-32 715
Uppvärmning	-612 478	-679 861
Sophantering och återvinning	-85 798	-82 007
Förvaltningsarvode drift	-7 742	-20 595
Summa driftskostnader	-1 452 993	-1 819 814

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-137 217	-138 596
IT-kostnader	-3 808	-5 077
Arvode, yrkesrevisorer	-14 606	-13 244
Övriga förvaltningskostnader	-11 798	-29 364
Kreditupplysningar	-4 250	-3 375
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 090	-6 372
Representation	0	-1 330
Kontorsmateriel	-3 383	-6 220
Telefon och porto	-8 329	-9 740
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-20
Medlems- och föreningsavgifter	0	-2 256
Bankkostnader	-1 650	-100
Övriga externa kostnader	0	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-194 132	-217 243

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Lön till kollektivanställda	-46 293	-18 144
Styrelsearvoden	-45 000	-44 996
Sammanträdesarvoden	-30 000	-28 000
Övriga ersättningar	-14 725	-23 916
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 000	-2 000
Övriga personalkostnader	-4 750	0
Sociala kostnader	-35 401	-37 133
Summa personalkostnader	-185 169	-154 189

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-233 112	-233 118
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-252 223	-246 875
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-485 335	-479 993

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Utdelning på andelar i Riksbyggens intresseförening Bohus-Älvsborg	0	9 216
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	9 216

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	5 966	3 348
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 966	3 348

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-221 968	-275 039
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-221 968	-275 039

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	14 181 037	14 181 037
Standardförbättringar	10 843 750	10 843 750
	25 024 787	25 024 787
 Årets anskaffning	 160 446	 0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	25 185 233	25 024 787
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 925 811	-7 692 693
Standardförbättringar	-893 750	-646 875
Tak	0	0
	-8 819 561	-8 339 568
 Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-233 112	-233 118
Årets avskrivning standardförbättringar	-252 223	-246 875
	-485 335	-479 993
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 304 896	-8 819 561
Restvärde enligt plan vid årets slut	15 880 336	16 205 225
Varav		
Byggnader	6 022 107	6 255 225
Standardförbättringar/fönsterbyte	2 800 000	2 900 000
Tak	6 897 777	7 050 000
 Taxeringsvärden		
Småhus	21 560 000	21 560 000
 Totalt taxeringsvärde	21 560 000	21 560 000
<i>varav byggnader</i>	<i>15 800 000</i>	<i>15 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 760 000</i>	<i>5 760 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	79 431	79 431
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	79 431	79 431
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-79 431	-79 431
	-79 431	-79 431
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2020-06-30	2019-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	96 000	96 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	96 000	96 000

Not 14 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	2 918	21 385
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 918	21 385

Not 15 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	19 360	16 529
Summa övriga fordringar	19 360	16 529

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	4 059	3 089
Förutbetalda försäkringspremier	32 166	31 586
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	34 153
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 203	7 102
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	544
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	788
Förutbetald tomträtsavgäld	31 104	62 208
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74 532	139 470

Not 17 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	8 107	8 000
Bankmedel	3 086 333	1 776 595
Transaktionskonto	285 552	681 704
Summa kassa och bank	3 379 992	2 466 299

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	13 011 750	13 562 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-551 000	-551 000
Långfristig skuld vid årets slut	12 460 750	13 011 750

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,75%	2021-03-18	1 625 000,00	0,00	200 000,00	1 425 000,00
SBAB	1,80%	2022-03-18	6 016 500,00	0,00	126 000,00	5 890 500,00
SBAB	1,94%	2023-06-08	1 400 000,00	0,00	50 000,00	1 350 000,00
SBAB	1,19%	2025-02-14	2 925 000,00	0,00	100 000,00	2 825 000,00
SBAB	1,22%	2025-08-15	1 596 250,00	0,00	75 000,00	1 521 250,00
Summa			13 562 750,00	0,00	551 000,00	13 011 750,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 551 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 204 tkr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 10 257 tkr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 1 lån med villkorsändringsdag under år 2020/2021 (nästkommande 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	749	135 251
Summa leverantörsskulder	749	135 251

Not 20 Skatteskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skatteskulder	12 188	39 237
Summa skatteskulder	12 188	39 237

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna sociala avgifter	22 776	24 410
Upplupna räntekostnader	7 785	20 803
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	6 875
Upplupna elkostnader	2 798	3 650
Upplupna vattenavgifter	16 202	19 209
Upplupna värmekostnader	18 875	20 144
Upplupna kostnader för renhållning	14 616	13 871
Upplupna styrelsearvoden	74 200	72 996
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 657	2 695
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	257 498	232 205
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	419 407	416 858

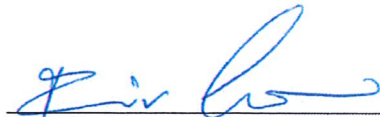
Not Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	14 870 000 	14 870 000

Styrelsens underskrifter

Trollhättan 2020-10-26

Ort och datum



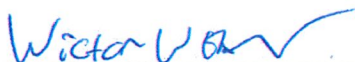
Emir Skoric



Tommy Börjesson



Håkan Frick

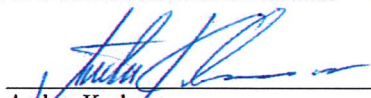


Viktor Wärne



Kristian Bäckström

Vår revisionsberättelse har lämnats *12/11 2020*



Anders Karlsson
Auktoriserad revisor
RevisorsCentrum i Skövde AB

Eva Olsson
Föreningsvald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Eva Josefina Olsson

Revisor

Serienummer: 19570112xxxx

IP: 83.255.xxx.xxx

2020-11-12 15:21:36Z



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datargenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datargenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med Penneo e-signature service <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 14

Org.nr 716409-7276

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 14 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. Revisorens 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 mitt vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen ga-

ranti 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den 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 Trollhättens nr 14 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 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 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 12 november 2020
Revisorscentrum i Skövde AB


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Eva Olsson
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturen i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Eva Josefina Olsson

Revisor

Serienummer: 19570112xxxx

IP: 83.255.xxx.xxx

2020-11-12 15:30:56Z



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

Penneo dokumenter är lagrade i Penneo's säkerhetsinfrastruktur. Penneo är ett företag som är certifierat enligt ISO 27001.

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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 14

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Trollhättehus 14 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

