

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RBF Trollhättehus 5
Org nr: 763000-2124



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Trollhättehus 5 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Trollhättans kommun.

Årets resultat visar ett underskott på 109 tkr (f.g år – 392 tkr).

Driftkostnaderna, exklusive underhållskostnader i föreningen har ökat något jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har minskat jämfört med föregående år beroende på gjorda amorteringar.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet är den samma som föregående år, dvs, 256%.

I resultatet ingår avskrivningar med 475 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 366 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Korsnäbben 1 och Kolibrin 2 i Trollhättans kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 105 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1952-53. Fastighetens adress är Kaflegatan 1-9 i Trollhättan.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam genom Proinova.

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

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för garage och parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning

1 r.k.v	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.
12	6	75	12
Antal lokaler: 17		Antal garage: 38	Antal p-platser: 71

Total tomtarea 13 139 m²

Total bostadsarea 5 403 m²

Total lokalarea 778 m²

Årets taxeringsvärde
Föregående års taxeringsvärde

52 686 000 kr
42 969 000 kr

Föreningens väsentliga avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Stol:s AB	Fastighetsservice
Riksbyggen	Driftövervakning
G4S	Bevakning
Yngves Dialect	TV-jour
Com Hem AB	Kabel-TV
Bixia	El

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

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

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 162 tkr och planerat underhåll för 657 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i mars 2017 och visar på ett underhållsbehov på 6 705 tkr för de närmaste 8 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 838 tkr/år. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 650 tkr. Budgeterad avsättning för 2019-2020 är 550 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Beskrivning	
Stam- och badrumsrenovering	1998
Fönster - kulvert - dränering	2007
Nya garage	2014
Installationer, belysning mm	2016/2017
Byte av elcentraler	2017/2018

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer, byte av elcentraler	656 819 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mats Lejon	Ordförande	2020
Frida Nordqvist	Sekreterare	2019
Per Ljungqvist	Vice ordförande	2019
Ulla Birnbach	Ledamot	2020
Erik Öhgren	Ledamot	2020
Liselotte Johansson	Ledamot Riksbyggen	2019
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mattias Bogren	Suppleant	2019
Connie Eklund	Suppleant	2019
Rose-Marie Fransson	Suppleant Riksbyggen	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Douglas Johansson	Förtroendevald revisor
Martin Johansson	Auktoriserad revisor

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 112 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 114 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-07-01 då den höjdes med 2 %.

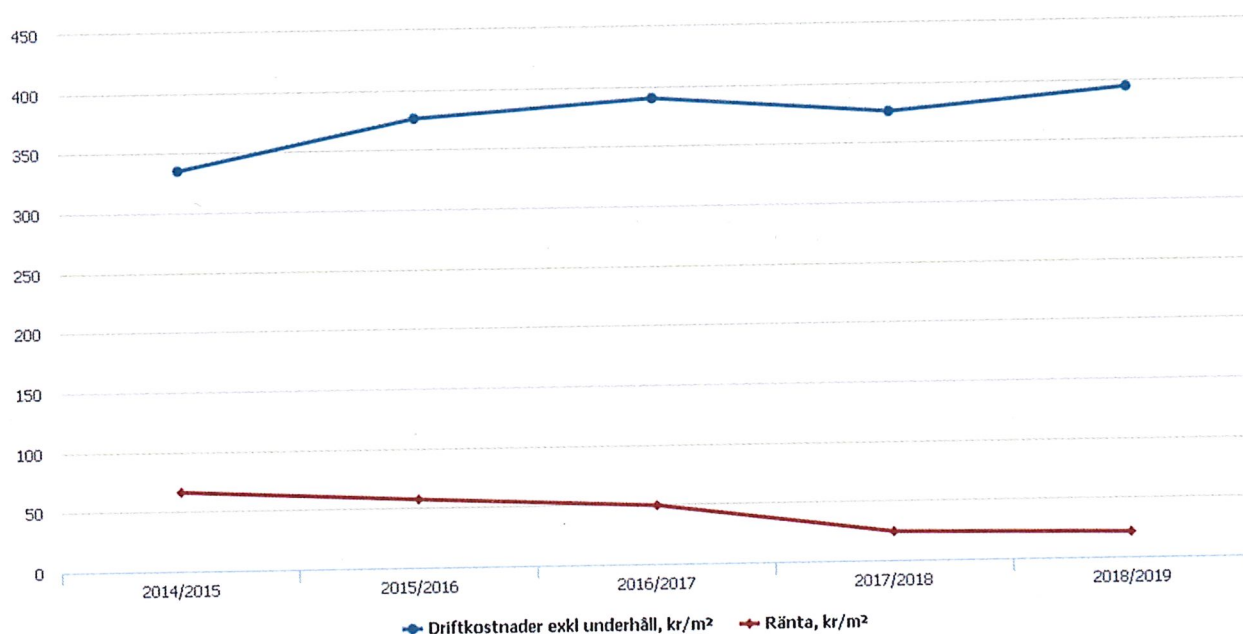
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 714 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	4 126	4 144	4 078	4 052	3 920
Resultat efter finansiella poster	-109	-392	145	123	432
Resultat exklusive avskrivningar	366	83	620	639	1 007
Balansomslutning	12 570	13 068	13 818	14 162	14 304
Soliditet %	24	24	24	24	23
Likviditet %	256	256	285	255	257
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	714	714	700	700	680
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	394	376	390	376	335
Ränta, kr/m ²	21	24	49	57	66
Underhållsfond, kr/m ²	440	441	521	510	479
Lån, kr/m ²	1 428	1 495	1 663	1 623	1 685



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	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	151 788	2 728 316	611 542	-392 219
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-392 219	392 219
Reservering underhållsfond		650 000	-650 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-656 819	656 819	
Årets resultat				-108 731
Vid årets slut	151 788	2 721 497	226 142	-108 731

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	219 323
Årets resultat	-108 731
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-650 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	656 819
Summa	117 411

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning

117 411

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 125 644	4 144 340
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 648	35 306
Summa rörelseintäkter		4 150 292	4 179 646
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 093 562	-3 468 969
Övriga externa kostnader	Not 5	-475 993	-450 217
Personalkostnader	Not 6	-108 250	-58 074
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-475 000	-475 000
Summa rörelsekostnader		-4 152 805	-4 452 259
Rörelseresultat		-2 513	-272 613
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	15 168	15 168
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	8 405	10 700
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-129 791	-145 474
Summa finansiella poster		-106 218	-119 605
Resultat efter finansiella poster		-108 731	-392 219
Årets resultat		-108 731	-392 219

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	9 521 858	9 996 858
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 521 858	9 996 858
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långsiktiga värdepappersinnehav	Not 13	158 000	158 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		158 000	158 000
Summa anläggningstillgångar		9 679 858	10 154 858
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	766
Övriga fordringar	Not 15	16 791	9 937
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	212 240	172 626
Summa kortfristiga fordringar		229 031	183 324
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 661 419	2 729 826
Summa kassa och bank		2 661 419	2 729 826
Summa omsättningstillgångar		2 890 450	2 913 155
Summa tillgångar		12 570 308	13 068 014

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		151 788	151 788
Fond för yttre underhåll		2 721 497	2 728 316
Summa bundet eget kapital		2 873 285	2 880 104
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		226 142	611 542
Årets resultat		-108 731	-392 219
Summa fritt eget kapital		117 411	219 323
Summa eget kapital		2 990 696	3 099 427
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	8 447 014	8 828 298
Summa långfristiga skulder		8 447 014	8 828 298
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	381 284	411 116
Leverantörsskulder	Not 19	196 176	160 747
Skatteskulder	Not 20	19 454	5 141
Övriga skulder	Not 21	103 142	78 195
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	432 542	485 090
Summa kortfristiga skulder		1 132 598	1 140 289
Summa eget kapital och skulder		12 570 308	13 068 014

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	63	Avskriven
Fönster-kulvert-dränering	Linjär	35	2030
Stam- och badrumsrenovering	Linjär	40	2039
Garage	Linjär	30	2043

Mark är inte föremål för avskrivningar. *g*

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 858 168	3 858 168
Hyrer, lokaler	36 678	42 202
Hyrer, garage	126 612	126 612
Hyrer, p-platser	110 720	114 738
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-12 075	-2 750
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 050	-4 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-13 439	-10 730
Bränsleavgifter, bostäder	12 960	12 960
Elavgifter	7 070	7 140
Summa nettoomsättning	4 125 644	4 144 340

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Övriga lokalintäkter	600	1 370
Övriga ersättningar	16 307	32 740
Fakturerade kostnader	1 260	1 080
Övriga rörelseintäkter	6 481	116
Summa övriga rörelseintäkter	24 648	35 306

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-656 819	-1 144 833
Reparationer	-161 868	-144 638
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-153 445	-132 890
Försäkringspremier	-74 780	-66 544
Kabel- och digital-TV	-57 167	-54 188
Återbäring från Riksbyggen	4 100	4 625
Systematiskt brandskyddsarbete	-35 208	0
Serviceavtal	-3 623	-3 623
Obligatoriska besiktningar	-3 363	0
Bevakningskostnader	-45 641	-38 550
Snö- och halkbekämpning	-14 500	-19 906
Förbrukningsinventarier	-26 520	-8 440
Vatten	-252 173	-244 202
Fastighetsel	-150 787	-138 053
Uppvärmning	-879 252	-921 692
Sophantering och återvinning	-114 899	-96 939
Förvaltningsarvode drift	-467 618	-459 095
Summa driftkostnader	-3 093 562	-3 468 969

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-364 017	-354 070
Hyra inventarier & verktyg	-3 500	0
IT-kostnader	-3 742	-7 154
Arvode, yrkesrevisorer	-14 125	-16 875
Övriga förvaltningskostnader	-35 865	-8 030
Kreditupplysningar	-2 025	-2 340
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 798	-32 596
Kontorsmateriel	-6 615	-5 632
Telefon och porto	-14 491	-12 156
Tidskrifter och facklitteratur	-950	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 935	-4 935
Bankkostnader	-2 030	-3 365
Övriga externa kostnader	-900	-3 064
Summa övriga externa kostnader	-475 993	-450 217

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Lön till kollektivanställda	0	-1 263
Styrelsearvoden	-65 000	-30 000
Sammanträdesarvoden	-19 550	-9 500
Övriga ersättningar	0	-247
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-1 000
Övriga kostnadsersättningar	-3 153	-4 053
Sociala kostnader	-19 547	-12 011
Summa personalkostnader	-108 250	-58 074

Arvoden utbetalda 2018-2019 avser perioderna 2017-2018 och 2018-2019.
Arvoden utbetalda 2017-2018 avser perioden 2016-2017.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-475 000	-475 000
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-475 000	-475 000

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Utdelning andelar i Riksbyggens Intresseförening	15 168	15 168
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	15 168	15 168

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	8 358	10 657
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	47	43
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 405	10 700

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-129 169	-145 298
Övriga räntekostnader	-622	-176
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-129 791	-145 474

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	3 453 627	3 453 627
Mark	521 400	521 400
Standardförbättringar	1 636 210	1 636 210
Fönster - kulvert - dränering	3 500 000	3 500 000
Stam- och badrumsrenovering	12 400 000	12 400 000
Garage	1 947 608	1 947 608
	23 458 845	23 458 845
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	23 458 845	23 458 845

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-3 453 627	-3 453 627
Standardförbättringar	-1 636 210	-1 636 210
Fönster - kulvert - dränering	-2 219 150	-2 119 150
Stam- och badrumsrenovering	-5 828 000	-5 518 000
Garage	-325 000	-260 000
	- 13 461 987	-12 986 987

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	0	0
Årets avskrivning fönster - kulvert - dränering	-100 000	-100 000
Årets avskrivning stam- och badrumsrenovering	-310 000	-310 000
Årets avskrivning garage	-65 000	-65 000
	- 475 000	- 475 000

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

- 13 936 987	-13 461 987
---------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

9 521 858	9 996 858
------------------	------------------

Varav

Mark	521 400	521 400
Fönster - kulvert - dränering	1 180 850	1 280 850
Stam- och badrumsrenovering	6 262 000	6 572 000
Garage	1 557 608	1 622 608

Taxeringsvärden

Bostäder	37 000 000	31 569 000
Lokaler	886 000	569 000

Totalt taxeringsvärde

52 686 000	42 969 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

37 886 000	31 569 000
------------	------------

varav mark

14 800 000	11 400 000
------------	------------

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	59 104	59 104
	59 104	59 104
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	59 104	59 104
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-59 104	-59 104
	- 59 104	- 59 104
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 59 104	- 59 104
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Andra finansiella värdepappersinnehav

	2019-06-30	2018-06-30
316 kapitalandelsbevis i Riksbyggens Intresseförening	158 000	158 000
Summa andra finansiella värdepappersinnehav	158 000	158 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	0	766
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	766

Not 15 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	16 791	9 751
Övriga kortfristiga fordringar	0	186
Summa övriga fordringar	16 791	9 937

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	4 153	5 504
Förutbetalda försäkringspremier	41 015	33 764
Förutbetalda driftkostnader	3 587	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	92 220	89 789
Förutbetald uppvärmning	59 471	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 794	11 528
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	1 871
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	30 171
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	212 240	172 626

Not 17 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	2 393 068	2 390 418
Transaktionskonto	266 351	337 408
Summa kassa och bank	2 661 419	2 729 826

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	8 828 298	9 239 414
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-381 284	-411 116
Långfristig skuld vid årets slut	8 447 014	8 828 298

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,18%	2019-05-03	2 625 096,00	0,00	119 328,00	2 505 768,00
NORDEA	1,27%	2020-09-21	1 515 000,00	0,00	60 000,00	1 455 000,00
NORDEA	1,70%	2022-06-15	5 099 318,00	0,00	231 788,00	4 867 530,00
Summa			9 239 414,00	0,00	411 116,00	8 828 298,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 381 284 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 525 136 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 6 921 878 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Leverantörsskulder	196 176	160 747
Summa leverantörsskulder	196 176	160 747

Not 20 Skatteskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Skatteskulder	19 454	5 141
Summa skatteskulder	19 454	5 141

Not 21 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	70 190	70 190
Skuld för moms	526	2 705
Skuld sociala avgifter och skatter	26 198	14
Avgifts- och hyresskulder	3 411	3 411
Avräkning hyror och avgifter	0	540
Övriga kortfristiga skulder	2 817	1 335
Summa övriga skulder	103 142	78 195

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

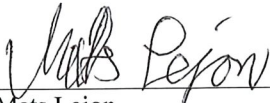
	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	5 223	3 209
Upplupna elkostnader	18 723	18 112
Upplupna vattenavgifter	35 775	33 317
Upplupna värmekostnader	0	27 344
Upplupna kostnader för renhållning	19 186	15 717
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 631	69 388
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	305 004	318 003
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	432 542	485 090

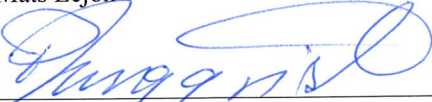
Not Ställda säkerheter

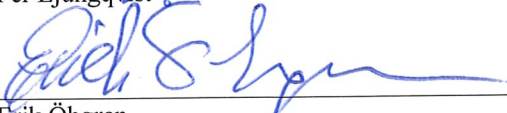
	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	16 122 000	16 122 000

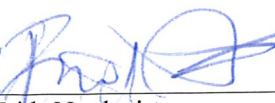
Styrelsens underskrifter

Uddevalle 11 okt 2019
Ort och datum

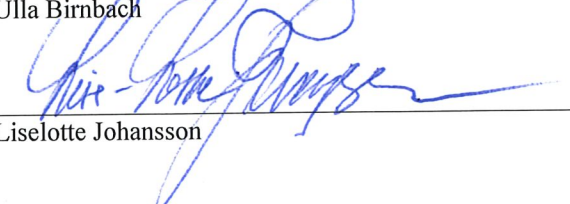

Mats Lejon


Per Ljungqvist


Erik Öhgren

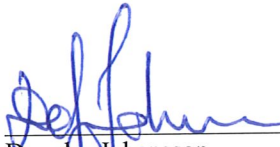

Frida Nordqvist


Ulla Birnbach


Liselotte Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 11/10 2019


Martin Johansson
Auktoriserad revisor


Douglas Johansson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 5
Org.nr 763000-2124

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 5 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 *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de

enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

yg

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 Trollhättehus nr 5 för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

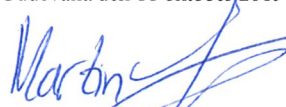
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

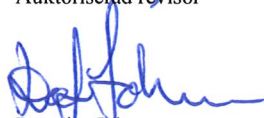
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

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

Uddevalla den 11 oktober 2019



Martin Johansson
Auktoriserad revisor



Douglas Johansson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Trollhättehus 5

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Trollhättehus 5 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

