

# 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 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 5 403 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 778 m<sup>2</sup>

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 %.

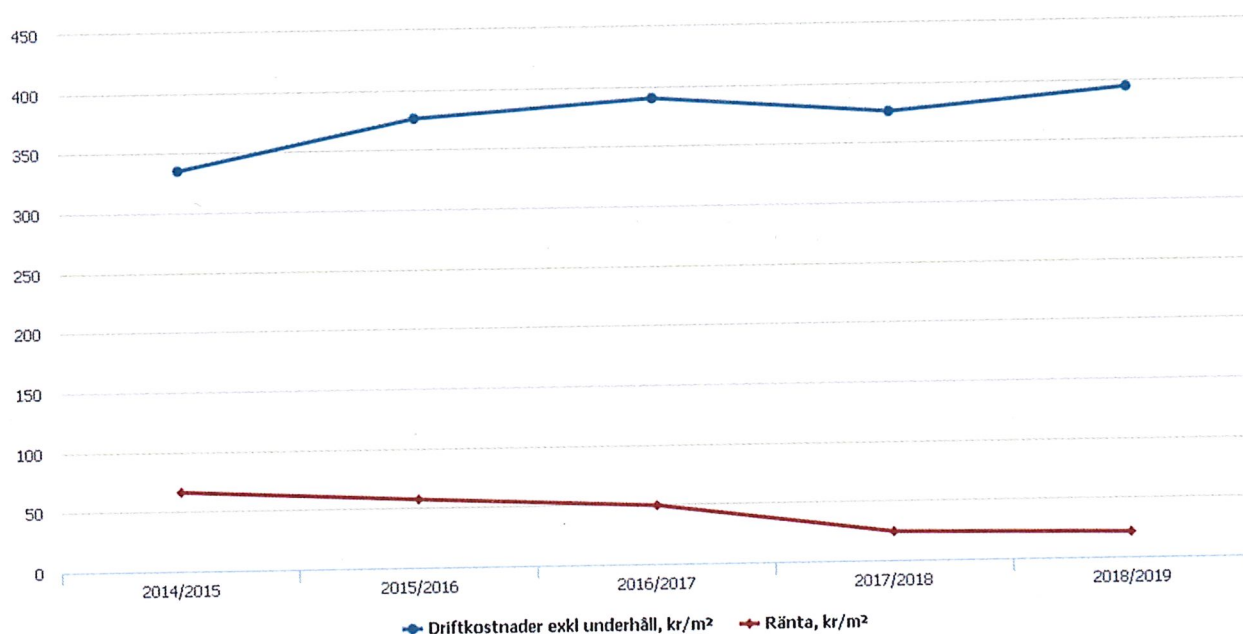
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 714 kr/m<sup>2</sup>/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 <sup>2</sup>   | 714       | 714       | 700       | 700       | 680       |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup> | 394       | 376       | 390       | 376       | 335       |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                         | 21        | 24        | 49        | 57        | 66        |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>                | 440       | 441       | 521       | 510       | 479       |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                           | 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        |
| <b>Vid årets slut</b>                             | <b>151 788</b>  | <b>2 721 497</b> | <b>226 142</b>      | <b>-108 731</b> |

## 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        |
| <b>Summa</b>                            | <b>117 411</b> |

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<br>2019-06-30 | 2017-07-01<br>2018-06-30 |
|-----------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                               |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                           | Not 2  | 4 125 644                | 4 144 340                |
| Övriga rörelseintäkter                                    | Not 3  | 24 648                   | 35 306                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                              |        | <b>4 150 292</b>         | <b>4 179 646</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                   |        |                          |                          |
| 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<br>anläggningstillgångar      | Not 7  | -475 000                 | -475 000                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                             |        | <b>-4 152 805</b>        | <b>-4 452 259</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                    |        | <b>-2 513</b>            | <b>-272 613</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                                 |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella<br>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                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                           |        | <b>-106 218</b>          | <b>-119 605</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                  |        | <b>-108 731</b>          | <b>-392 219</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                     |        | <b>-108 731</b>          | <b>-392 219</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 | 9 521 858         | 9 996 858         |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 12 | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>9 521 858</b>  | <b>9 996 858</b>  |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långsiktiga värdepappersinnehav          | Not 13 | 158 000           | 158 000           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>158 000</b>    | <b>158 000</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>9 679 858</b>  | <b>10 154 858</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| 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           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>229 031</b>    | <b>183 324</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 17 | 2 661 419         | 2 729 826         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>2 661 419</b>  | <b>2 729 826</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>2 890 450</b>  | <b>2 913 155</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>12 570 308</b> | <b>13 068 014</b> |

# 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<br>2019-06-30 | 2017-07-01<br>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                    |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>4 125 644</b>         | <b>4 144 340</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2018-07-01<br>2019-06-30 | 2017-07-01<br>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                      |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>24 648</b>            | <b>35 306</b>            |

## Not 4 Driftkostnader

|                                      | 2018-07-01<br>2019-06-30 | 2017-07-01<br>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                 |
| <b>Summa driftkostnader</b>          | <b>-3 093 562</b>        | <b>-3 468 969</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | <b>2018-07-01</b><br><b>2019-06-30</b> | <b>2017-07-01</b><br><b>2018-06-30</b> |
|--------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| 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                                 |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-475 993</b>                        | <b>-450 217</b>                        |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | <b>2018-07-01</b><br><b>2019-06-30</b> | <b>2017-07-01</b><br><b>2018-06-30</b> |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| 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                                |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-108 250</b>                        | <b>-58 074</b>                         |

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**

|                                                                | <b>2018-07-01</b><br><b>2019-06-30</b> | <b>2017-07-01</b><br><b>2018-06-30</b> |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Avskrivning Om- och tillbyggnader                              | -475 000                               | -475 000                               |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-475 000</b>                        | <b>-475 000</b>                        |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                     | <b>2018-07-01</b><br><b>2019-06-30</b> | <b>2017-07-01</b><br><b>2018-06-30</b> |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Utdelning andelar i Riksbyggens Intresseförening                    | 15 168                                 | 15 168                                 |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b> | <b>15 168</b>                          | <b>15 168</b>                          |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

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

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

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

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

|                                               | 2019-06-30        | 2018-06-30        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| 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         |
|                                               | <b>23 458 845</b> | <b>23 458 845</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>23 458 845</b> | <b>23 458 845</b> |

**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           |
|                               | <b>- 13 461 987</b> | <b>-12 986 987</b> |

**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          |
|                                                 | <b>- 475 000</b> | <b>- 475 000</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|  |                     |                    |
|--|---------------------|--------------------|
|  | <b>- 13 936 987</b> | <b>-13 461 987</b> |
|--|---------------------|--------------------|

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
|  | <b>9 521 858</b> | <b>9 996 858</b> |
|--|------------------|------------------|

**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**

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>52 686 000</b> | <b>42 969 000</b> |
|--|-------------------|-------------------|

|                 |            |            |
|-----------------|------------|------------|
| 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      |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | 59 104          | 59 104          |
|                                                        | <b>59 104</b>   | <b>59 104</b>   |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>59 104</b>   | <b>59 104</b>   |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                 |                 |
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | -59 104         | -59 104         |
|                                                        | <b>- 59 104</b> | <b>- 59 104</b> |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>- 59 104</b> | <b>- 59 104</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>0</b>        | <b>0</b>        |

**Not 13 Andra finansiella värdepappersinnehav**

|                                                       | 2019-06-30     | 2018-06-30     |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 316 kapitalandelsbevis i Riksbyggens Intresseförening | 158 000        | 158 000        |
| <b>Summa andra finansiella värdepappersinnehav</b>    | <b>158 000</b> | <b>158 000</b> |

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

|                                                  | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
|--------------------------------------------------|------------|------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 0          | 766        |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>0</b>   | <b>766</b> |

**Not 15 Övriga fordringar**

|                                | 2019-06-30    | 2018-06-30   |
|--------------------------------|---------------|--------------|
| Skattekonto                    | 16 791        | 9 751        |
| Övriga kortfristiga fordringar | 0             | 186          |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>16 791</b> | <b>9 937</b> |

**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         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>212 240</b> | <b>172 626</b> |

**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          |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>2 661 419</b> | <b>2 729 826</b> |

**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         |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>8 447 014</b> | <b>8 828 298</b> |

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld           | Nya lån/<br>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        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>9 239 414,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>411 116,00</b>  | <b>8 828 298,00</b> |

\*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        |
| <b>Summa leverantörsskulder</b> | <b>196 176</b> | <b>160 747</b> |

**Not 20 Skatteskulder**

|                            | 2019-06-30    | 2018-06-30   |
|----------------------------|---------------|--------------|
| Skatteskulder              | 19 454        | 5 141        |
| <b>Summa skatteskulder</b> | <b>19 454</b> | <b>5 141</b> |

**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         |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>103 142</b> | <b>78 195</b> |

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

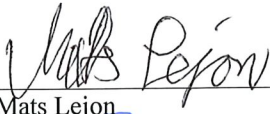
|                                                           | 2019-06-30     | 2018-06-30     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 5 223          | 3 209          |
| Upplupna elkostnader                                      | 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        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>432 542</b> | <b>485 090</b> |

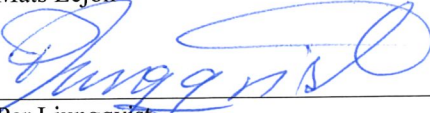
**Not Ställda säkerheter**

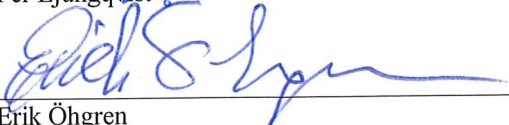
|                        | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 16 122 000 | 16 122 000 |

Styrelsens underskrifter

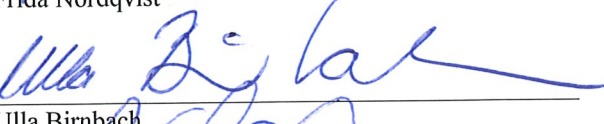
Uddevalle 11 okt 2019  
Ort och datum

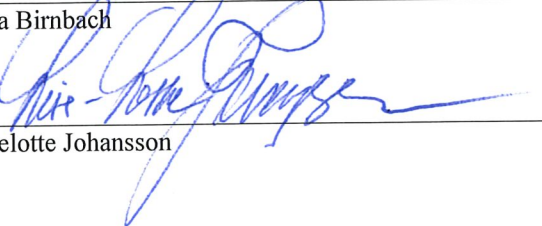
  
Mats Lejon

  
Per Ljungqvist

  
Erik Öhgren

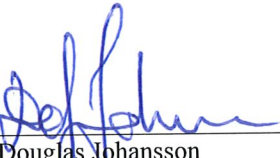
  
Frida Nordqvist

  
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 utfört 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:

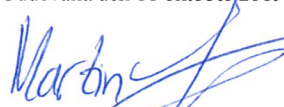
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

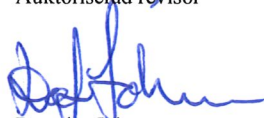
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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](http://www.riksbyggen.se)

