

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Trollhättehus 7
Org nr: 763000-2058



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	9

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Trollhättehus 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 till 2020-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Trollhättans Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Årets resultat efter fondförändring visar ett underskott på 96 tkr (f.g.år ett underskott på 21 tkr).

Föreningen har under året haft flera vattenskador vilket gör att kostnaderna för reparationer har ökat. Föreningen har fått ersättning från försäkringsbolaget för dessa vattenskador, vilka redovisats under övriga intäkter.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 187% till 141%.

I resultatet ingår avskrivningar med 404 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 414 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fotkvarnen 1 i Trollhättans Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 87 lägenheter samt 3 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastigheternas adress är Hjortmossegatan 137-151 i Trollhättan.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
9	51	26	1	87

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser	Motorvärmare
3	14	47	15

Total tomtarea	11 819 m ²
Total bostadsarea	5 051 m ²
Total lokalarea	71 m ²
Årets taxeringsvärde	60 469 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	60 469 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Riksbyggen
Inre skötsel och energi.	Riksbyggen
Yttre skötsel	STOL
Elavtal	Bixia
Parkeringsövervakning	Nocas Security AB
Kabel-TV/Bredband/Telefoni	Com Hem AB

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 902 tkr och planerat underhåll för 294 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast våren 2020 och visar på ett underhållsbehov på 5 507 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 400 tkr. Budgeterad avsättning för verksamhetsåret 2019/2020 uppgår till 450 tkr. Föreningens fondbehållning per 2020-06-30 uppgår till 1 587 tkr, vilket motsvarar 159 tkr ytterligare per år vid fördelning på kommande 10 år. Avsättningarna tillsammans med upparbetad behållning i fonden bedöms således att klara budgeterat underhåll.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stam- och badrumsrenovering	2000
Nya garage	2006
Fönsterbyte	2009
Lägenhetsdörrar	2016 <i>A</i>

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	140 699
Huskropp invändigt	36 448
Markytor	106 020

Planerat underhåll	År
Balkongreovering	2024

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Said Osman	Ordförande	2020
Thorbjörn Rudh	Vice ordförande	2021
Jonas Parkås	Sekreterare	2021
Patric Linder	Ledamot	2021
Rolf Karlsson	Ledamot	2020
Susanne Dörrich	Ledamot	2021
Kristian Bäckström	Riksbyggen	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anette Hernvall	Suppleant	2021
Judith Sandström	Suppleant	2021
Teo Hagmar	Suppleant	2020
Andreas Andreasson	Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Revisorscentrum i Skövde AB		
Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	Stämman
Bo Lundgren	Förtroendevald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Uppdrag	Utsedd av
Stig Petersson	Förtroendevald revisor	Stämman

Valberedning

Stämman beslutade att styrelsen får agera valberedning tills vidare.

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 99 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 99 personer.

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

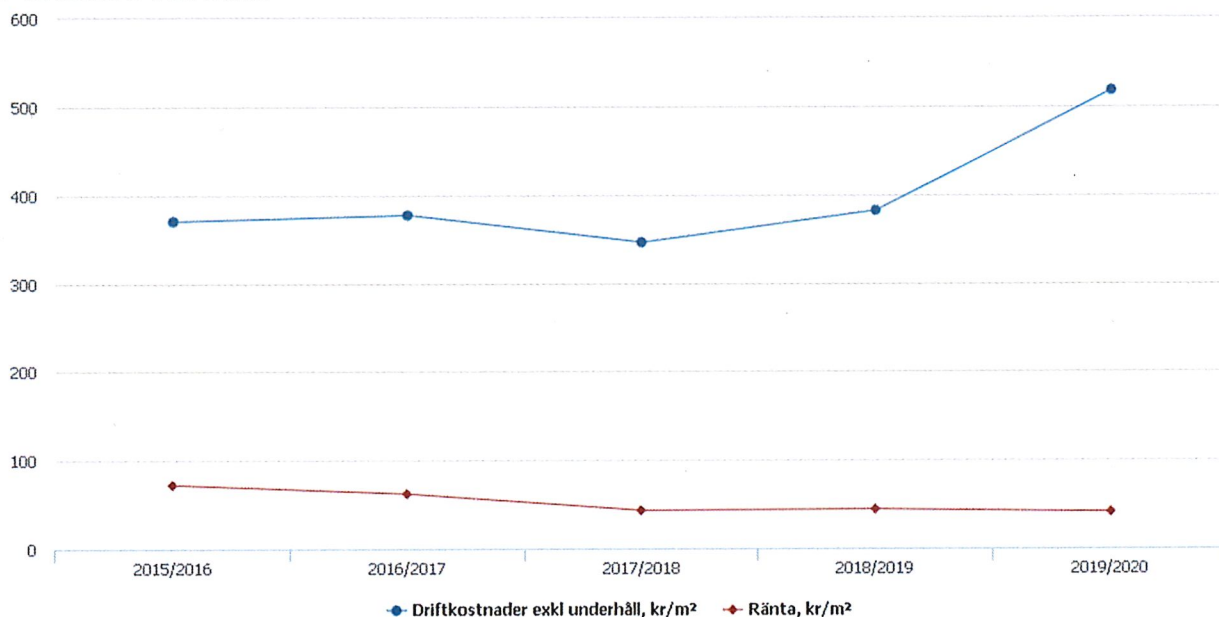
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-07-01. Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 640 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. *k*

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	3 322	3 264	3 188	3 148	3 089
Resultat efter finansiella poster	10	329	319	339	-361
Balansomslutning	15 409	15 395	15 267	14 635	14 824
Soliditet %	11	11	9	7	5
Likviditet %	141	187	152	117	86
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	640	628	612	603	592
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	518	376	340	377	370
Ränta, kr/m²	41	43	43	62	72
Underhållsfond, kr/m²	310	289	137	112	82
Lån, kr/m²	2 464	2 522	2 578	2 523	2 547

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	214 301	1 481 113	-350 000	328 881
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				
Disposition enl. årsstämmobeslut			328 881	-328 881
Reservering underhållsfond		400 000	-400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-293 770	293 770	
Årets resultat				10 103
Vid årets slut	214 301	1 587 343	-127 349	10 103

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-21 119
Årets resultat	10 103
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	293 770
Summa	-117 247

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr -117 247

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 322 289	3 264 099
Övriga rörelseintäkter	Not 3	769 335	157 390
Summa rörelseintäkter		4 091 624	3 421 489
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 944 540	-1 928 074
Övriga externa kostnader	Not 5	-371 861	-414 953
Personalkostnader	Not 6	-154 689	-153 674
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-403 921	-404 075
Summa rörelsekostnader		-3 875 011	-2 900 775
Rörelseresultat		216 613	520 714
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	-	25 056
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 816	3 240
Räntekostnader och liknande resultatposter		-210 327	-220 128
Summa finansiella poster		-206 511	-191 832
Resultat efter finansiella poster		10 103	328 881
Årets resultat		10 103	328 881
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-400 000	-350 000
lanspråkstagande av underhållsfond		293 770	0
Årets resultat efter fondförändring		-96 127 <i>k</i>	-21 119

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	12 669 530	13 073 451
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	495 916	-
Summa materiella anläggningstillgångar		13 165 446	13 073 451
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	261 000	261 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		261 000	261 000
Summa anläggningstillgångar		13 426 446	13 334 451
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	14 596	4 017
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	128 445	184 542
Summa kortfristiga fordringar		143 041	188 559
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 839 236	1 871 562
Summa kassa och bank		1 839 236	1 871 562
Summa omsättningstillgångar		1 982 277	2 060 121
Summa tillgångar		15 408 723	15 394 572

Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	214 301	214 301	
Fond för yttre underhåll	1 587 343	1 481 113	
Summa bundet eget kapital	1 801 644	1 695 414	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-127 349	-350 000	
Årets resultat	10 103	328 881	
Summa fritt eget kapital	-117 247	-21 119	
Summa eget kapital	1 684 397	1 674 294	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	12 318 281	12 621 034
Summa långfristiga skulder		12 318 281	12 621 034
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	302 741	295 866
Leverantörsskulder		82 411	225 230
Skatteskulder		15 433	11 264
Övriga skulder	Not 18	141 993	160 492
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	863 467	406 392
Summa kortfristiga skulder		1 406 045	1 099 243
Summa eget kapital och skulder		15 408 723	15 394 572

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Stomme	Linjär	80	2040
Stomkomplettering och innervägg	Linjär	40	2040
Yttertak	Linjär	40	2040
Standardförbättringar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Nya garage	Linjär	29	2037
Stam- och badrumsrenovering	Linjär	33	2032
Fönsterbyte	Linjär	39	2047
Dörrbyte och trapphusrenovering	Linjär	40	2055
Fasadrenovering	Linjär	40	2058

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar *A*

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 233 964	3 170 424
Hyror, garage	51 600	42 000
Hyror, p-platser	42 300	42 300
Hyror, övriga	-	9 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 000	-5 700
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 075	-8 025
Elavgifter	13 500	13 500
Summa nettoomsättning	3 322 289	3 264 099

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Kabel-tv-avgifter	137 808	137 808
Övriga ersättningar	19 776	12 813
Övriga rörelseintäkter	28 893	6 769
Försäkringsersättningar	582 859	-
Summa övriga rörelseintäkter	769 335	157 390

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-293 770	-
Reparationer	-902 120	-182 247
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-131 013	-126 489
Försäkringspremier	-83 411	-76 500
Kabel- och digital-TV	-144 391	-138 443
Återbäring från Riksbyggen	-	4 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 687	-4 474
Serviceavtal	-3 000	-
Obligatoriska besiktningar	-938	-863
Bevakningskostnader	-11 120	-7 800
Övriga utgifter, köpta tjänster	-3 478	-
Snö- och halkbekämpning	-5 328	-15 069
Statuskontroll	-	-54 375
Förbrukningsinventarier	-21 162	-19 479
Fordons- och maskinkostnader	-1 950	-
Vatten	-278 598	-253 047
Fastighetsel	-61 616	-54 715
Uppvärmning	-523 124	-528 716
Sophantering och återvinning	-65 620	-69 893
Förvaltningsarvode drift	-404 216	-399 964
Summa driftkostnader	-2 944 540	-1 928 074

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-302 058	-341 962
Lokalkostnader	-1 500	-
Resekostnader	-276	-
IT-kostnader	-1 744	-4 120
Arvode, yrkesrevisorer	-16 250	-15 469
Övriga förvaltningskostnader	-15 583	-20 097
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 722	-12 813
Representation	-	-2 328
Kontorsmateriel	-7 388	-8 313
Telefon och porto	-	-90
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-	-120
Medlems- och föreningsavgifter	-4 089	-4 089
Bankkostnader	-1 550	-1 670
Övriga externa kostnader	-700	-3 882
Summa övriga externa kostnader	-371 861	-414 953

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Lön till kollektivanställda	-1 512	-1 512
Styrelsearvoden	-20 055	-17 196
Sammanträdesarvoden	-51 270	-51 271
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-55 350	-54 000
Övriga kostnadsersättningar	-4 521	-2 561
Sociala kostnader	-21 981	-27 134
Summa personalkostnader	-154 689	-153 674

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-14 699	-14 700
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-389 222	-389 375
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-403 921	-404 075

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Utdelning andelar i RB ekonomisk förening	-	25 056
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	-	25 056

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 816	3 240
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 816	3 240

**Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	2 617 646	2 617 646
Nya garage	640 478	640 478
Mark	4 130 720	4 130 720
Stam- och badrumsrenovering	5 842 285	5 842 285
Fönsterbyte	5 000 000	5 000 000
Standardförbättringar	192 750	192 750
Dörrbyte och trapphusrenovering	2 000 000	2 000 000
Fasadrenovering	775 014	775 014
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	21 198 893	21 198 893

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-2 323 638	-2 308 938
Nya garage	-280 000	-260 000
Stam- och badrumsrenovering	-3 598 377	-3 423 377
Fönsterbyte	-1 500 000	-1 375 000
Dörrbyte och trapphusrenovering	-200 000	-150 000
Standardförbättringar	-192 750	-192 750
Fasadrenovering	-30 677	-11 302
	-8 125 442	-7 721 367

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-14 699	-14 700
Årets avskrivning nya garage	-20 015	-20 000
Årets avskrivning stam- och badrumsrenovering	-174 832	-175 000
Årets avskrivning fönsterbyte	-125 000	-125 000
Årets avskrivning dörrbyte och trapphusrenovering	-50 000	-50 000
Årets avskrivning fasadrenovering	-19 375	-19 375

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-8 529 363** **-8 125 442****Restvärde enligt plan vid årets slut****12 669 530** **13 073 451****Varav**

Byggnader	279 309	294 008
Mark	4 130 720	4 130 720
Tillkommande utgifter	8 259 501	8 648 723

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden**

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	210 114	210 114
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	210 114	210 114
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-210 114	-210 114
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-210 114	-210 114
Restvärde enligt plan vid årets slut	-	-

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets slut	495 916	-

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-06-30	2019-06-30
Andelar i intresseföreningen	261 000	261 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	261 000	261 000

Not 14 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	14 596	4 017
Summa övriga fordringar	14 596	4 017

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	1 965	1 609
Förutbetalda försäkringspremier	42 032	41 378
Förutbetalt förvaltningsarvode	42 436	103 850
Förutbetald kabel-tv-avgift	36 781	34 820
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	-	792
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 230	2 093
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	128 445	184 542

Not 16 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	1 480 578	927 117
Transaktionskonto	353 659	939 445
Summa kassa och bank	1 839 236	1 871 562

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	12 621 022	12 916 900
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-302 741	-295 866
Långfristig skuld vid årets slut	12 318 281	12 621 034

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,73%	2021-02-19	1 837 500,00		50 000,00	1 787 500,00
SBAB	1,63%	2021-09-21	3 593 750,00		125 000,00	3 468 750,00
SBAB	1,84%	2022-01-21	3 276 275,00		83 378,00	3 192 897,00
SBAB	1,27%	2024-10-11	669 375,00		17 500,00	651 875,00
SBAB	1,07%	2025-02-14	3 540 000,00		20 000,00	3 520 000,00
Summa			12 916 900,00		295 878,00	12 621 022,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 302 741 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 210 964 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 11 107 317 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

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

Om lånet skulle redovisas som kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 18 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	139 858	157 881
Skuld sociala avgifter och skatter	2 135	2 311
Avräkning hyror och avgifter	-	300
Summa övriga skulder	141 993	160 492

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	10 611	12 599
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	438 844	-
Upplupna elkostnader	5 093	4 673
Upplupna vattenavgifter	47 449	44 503
Upplupna värmekostnader	17 658	18 769
Upplupna kostnader för renhållning	11 662	9 477
Upplupna revisionsarvoden	3 625	3 625
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 089	-
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	37 380	30 281
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	287 056	282 464
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	863 467	406 392

Not Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckning	13 837 500 k	13 837 500

Verifikat

Transaktion 09222115557435944854

Dokument

Signeringssida Bokslut Thn 7

Huvuddokument

1 sida

Startades 2020-10-08 08:45:53 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2020-10-12 10:52:00 CEST (+0200)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Patric Linder (PL)

RBF Trollhättehus 7 ()

linder.patric@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Patric Olof Daniel Linder"

Signerade 2020-10-08 10:01:04 CEST (+0200)

Susanne Dörrich (SD)

RBF Trollhättehus 7 ()

susanne.dorrich@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SUSANNE DÖRRICH"

Signerade 2020-10-12 09:46:05 CEST (+0200)

Kristian Bäckström (KB)

RBF Trollhättehus 7 ()

kristian.backstrom@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KRISTIAN BÄCKMAN"

Signerade 2020-10-08 08:46:58 CEST (+0200)

Said Osman (SO)

RBF Trollhättehus 7 ()

osmansaid@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SAID OSMAN"

Signerade 2020-10-09 07:35:15 CEST (+0200)

Thorbjörn Rudh (TR)

Jonas Parkås (JP)



Verifikat

Transaktion 09222115557435944854

RBF Trollhättehus 7 ()
thorbjorn.rudh@comhem.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THORBJÖRN RUDH"
Signerade 2020-10-12 08:40:39 CEST (+0200)

RBF Trollhättehus 7 ()
jonas.parkas@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jonas Hans Olof Parkås"
Signerade 2020-10-08 14:23:44 CEST (+0200)

Rolf Karlsson (RK)
RBF Trollhättehus 7 ()
rolfkarlsson46@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROLF KARLSSON"
Signerade 2020-10-12 10:52:00 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Said Osman

Thorbjörn Rudh

Jonas Parkås

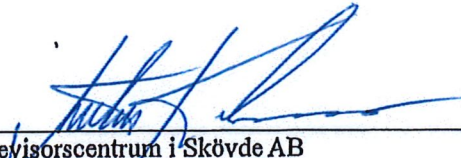
Patric Linder

Rolf Karlsson

Susanne Dörrich

Kristian Bäckström

Vår revisionsberättelse har lämnats *26/10 2020*



Revisorscentrum i Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Bo Lundgren
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557437191661

Dokument

Underskriftsida signering ÅR

Huvuddokument

1 sida

Startades 2020-11-02 13:31:37 CET (+0100) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2020-11-02 17:56:20 CET (+0100)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Bo Lundgren (BL)

RBF Trollhättehus 7 (Förtroendevald revisor)

bo.lundgren@alingsas.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO LUNDGREN"

Signerade 2020-11-02 17:56:20 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 7

Org.nr 763000-2058

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 7 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremnas 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 (vårt) yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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 revis-

ionsssed 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 in-terna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 7 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

Skövde och Trollhättan den 26 oktober 2020


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Bo Lundgren
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557437191548

Dokument

Underskrift signering Rev berättelse

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2020-11-02 13:30:18 CET (+0100) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2020-11-02 17:57:16 CET (+0100)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Bo Lundgren (BL)

RBF Trollhättehus 7 (Förtroendevald revisor)

bo.lundgren@alingsas.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO LUNDGREN"

Signerade 2020-11-02 17:57:16 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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 7

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Trollhättehus 7 i samarbete med Riksbyggen

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

