
Årsredovisning

RBF Trollhättehus 14
Org nr: 716409-7276

2020-07-01 – 2021-06-30

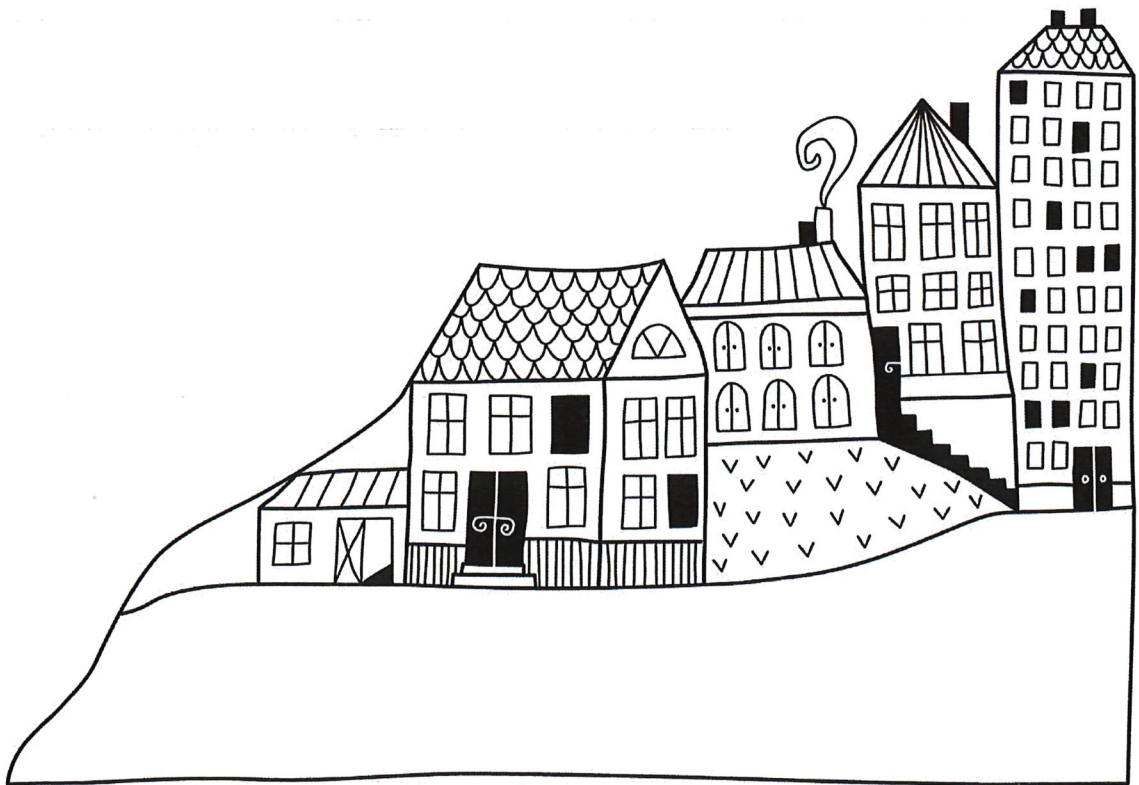


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Trollhättehus 14 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2020-07-01 till 2021-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Trollhättans Kommun.

Årets resultat visar ett överskott på 876 939 kr (fg år överskott 1 218 231 kr).

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört mot föregående år främst beroende på högre underhålls och reparationskostnader, uppvärmningskostnader, vattenkostnader samt sophanteringskostnader..

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 354% till 66%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 354 till 377%.

I resultatet ingår avskrivningar med 485 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 362 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Citronfjärilen 1, i Trollhättans Kommun. Tomträtts avtal gäller t.o.m. 2030. På fastigheterna finns 48 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1978-79. Fastigheternas adress är Östra Fjärilsvägen 131-227.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Proinova försäkringsmäklare, hos Folksam..

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
-	1	49	17 ✓

Total tomtarea	19 009 m ²
Total bostadsarea	4 788 m ²
Total lokalarea	15 m ²
Årets taxeringsvärde	33 223 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	21 560 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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


Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Förvaltning	Riksbyggen
Tomträttsavtal	Trollhättan stad
El	Bixia
Kabel-TV	Com Hem
Jouravtal	G4s
Jouravtal	Spikbussen

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 125 och planerat underhåll för 68. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan, uppdaterades senast 2019, och visar på ett underhållsbehov på 1 011 tkr per år för de närmaste 8 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 900 tkr. 

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterbyte	2013-2014
Entrédörrar	2015-2016
Takreovering	2017-2018
Målning fasader	2017-2018
Garage och p-platser	2019-2020
Markytor	2019-2020

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (postfack)	38 356
Markytor (asfaltering, justering 5 brunnar)	30 013

Planerat underhåll

	År
Asfaltyta, omläggning	2023
Byte värmekulvert	2023
VA-, fjärrvärme-, fjärkylnät mm i mark	2023

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Emir Skoric	Ordförande	2021
Tommy Börjesson	Vice ordförande	2022
Håkan Frick	Sekreterare	2021
Viktor Wärne	Ledamot	2022
Kristian Bäckström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Amir Ceric	Suppleant	2022
Anneli Sernstål	Suppleant	2021
Dragan Jukic	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Olsson	Förtroendevald revisor	2021
Anders Karlsson, RevisionsCentrum i Skövde AB	Auktoriserad revisor	2021

Under det aktuella räkenskapsåret har Martin Johansson ersatt Anders Karlsson som huvudansvarig revisor.

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sven-Erik Holmkvist	2021
Anna-Lena Börjesson	2021

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


Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 68 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 67 personer.

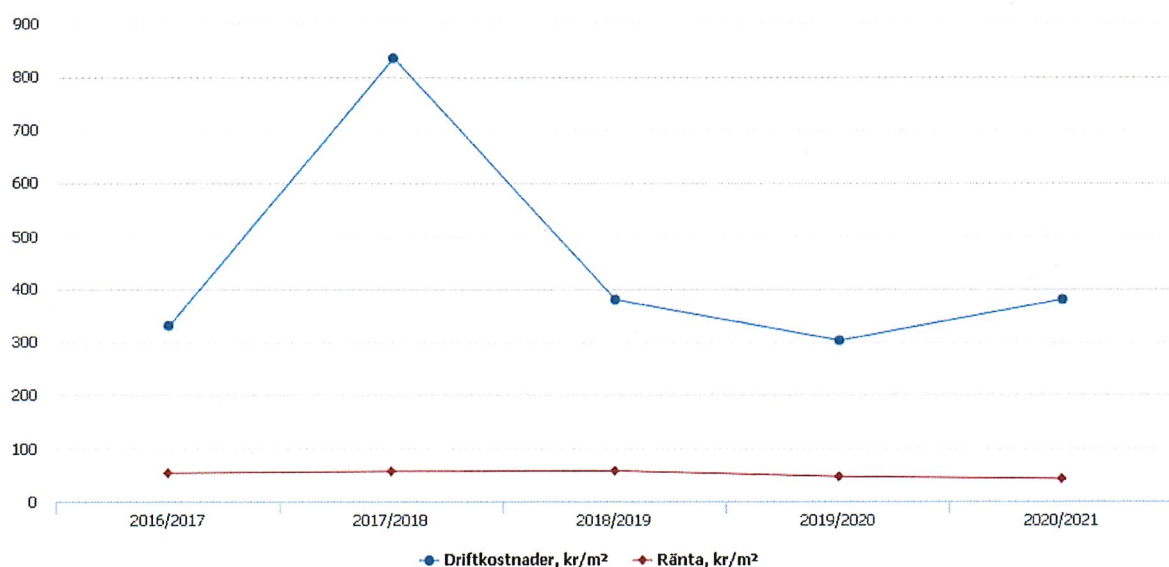
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2021-07-01.

Årsavgifterna 2021 uppgår i genomsnitt till 780 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	3 744	3 734	3 658	3 564	3 494
Årets resultat	877	1 218	736	-1 689	850
Balansomslutning	19 987	19 453	18 945	18 975	22 646
Soliditet %	34	31	25	21	25
Likviditet% inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	66	-	-	-	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	377	354	231	162	314
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	780	780	765	745	729
Driftkostnader, kr/m²	380	303	380	835	331
Ränta, kr/m²	42	46	57	56	53
Lån, kr/m²	2 602	2 718	2 824	2 939	3 058

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	1 794 000	3 862 705	-865 893	1 218 231
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 218 231	-1 218 231
Reservering underhållsfond		900 000	-900 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-68 368	68 368	
Årets resultat				876 939
Vid årets slut	1 794 000	4 694 337	-479 294	876 939

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	365 527
Årets resultat	876 939
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-900 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	68 368
Summa	410 834

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **410 834**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 744 499	3 734 456
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 597	17 406
Summa rörelseintäkter		3 772 096	3 751 862
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 818 489	-1 452 993
Övriga externa kostnader	Not 5	-198 276	-194 132
Personalkostnader	Not 6	-204 651	-185 169
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-485 335	-485 335
Summa rörelsekostnader		-2 706 751	-2 317 630
Rörelseresultat		1 065 344	1 434 233
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	9 216	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	5 348	5 966
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-202 970	-221 968
Summa finansiella poster		-188 405	-216 001
Resultat efter finansiella poster		876 939	1 218 231
Årets resultat		876 939	1 218 231

Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	15 395 000	15 880 336
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 395 000	15 880 336
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	96 000	96 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		96 000	96 000
Summa anläggningstillgångar		15 491 000	15 976 336
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	2 918	2 918
Övriga fordringar	Not 15	14 603	19 360
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	89 470	74 532
Summa kortfristiga fordringar		106 991	96 810
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 389 061	3 379 992
Summa kassa och bank		4 389 061	3 379 992
Summa omsättningstillgångar		4 496 052	3 476 802
Summa tillgångar		19 987 052	19 453 138

Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 794 000	1 794 000
Fond för yttre underhåll		4 694 337	3 862 705
Summa bundet eget kapital		6 488 337	5 656 705
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-479 293	-865 893
Årets resultat		876 939	1 218 231
Summa fritt eget kapital		397 645	352 338
Summa eget kapital		6 885 982	6 009 043
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	6 271 250	12 460 750
Summa långfristiga skulder		6 271 250	12 460 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	6 189 500	551 000
Leverantörsskulder	Not 19	55 008	749
Skatteskulder	Not 20	86 131	12 188
Övriga skulder	Not 21	2 509	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	496 671	419 407
Summa kortfristiga skulder		6 829 819	983 344
Summa eget kapital och skulder		19 987 052	19 453 138

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 735 708	3 735 708
Vattensavgifter	8 791	-1 252
Summa nettoomsättning	3 744 499	3 734 456

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Övriga ersättningar	7 814	9 555
Fakturerade kostnader	0	180
Övriga rörelseintäkter	19 783	7 671
Summa övriga rörelseintäkter	27 597	17 406

Not 4 Driftskostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Underhåll	-68 368	-35 224
Reparationer	-124 691	-42 437
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-249 173	-161 700
Tomträttsavgäld	-124 416	-124 416
Försäkringspremier	-69 753	-63 752
Kabel- och digital-TV	-30 506	-34 526
Återbäring från Riksbyggen	1 700	0
Obligatoriska besiktningar	0	-24 250
Bevakningskostnader	-11 035	-9 514
Snö- och halkbekämpning	-33 708	-9 460
Drift och förbrukning, övrigt	0	-3 696
Förbrukningsinventarier	-27 703	-35 144
Fordons- och maskinkostnader	-465	-815
Vatten	-221 679	-167 777
Fastighetsel	-33 453	-34 262
Uppvärmning	-667 159	-612 478
Sophantering och återvinning	-148 704	-85 798
Förvaltningsarvode drift	-9 376	-7 742
Summa driftskostnader	-1 818 489	-1 452 993

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Förvaltningsarvode administration	-138 312	-137 217
IT-kostnader	-4 352	-3 808
Arvode, yrkesrevisorer	-14 613	-14 606
Övriga förvaltningskostnader	-17 492	-11 798
Kreditupplysningar	-525	-4 250
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 956	-9 090
Kontorsmateriel	-60	-3 383
Telefon och porto	-11 317	-8 329
Bankkostnader	-1 650	-1 650
Summa övriga externa kostnader	-198 276	-194 132

Not 6 Personalkostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Lön till kollektivanställda	-64 932	-46 293
Styrelsearvoden	-45 000	-45 000
Sammanträdesarvoden	-34 800	-30 000
Övriga ersättningar	-9 710	-14 725
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 000	-9 000
Övriga personalkostnader	0	-4 750
Sociala kostnader	-41 209	-35 401
Summa personalkostnader	-204 651	-185 169

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Avskrivning Byggnader	-233 112	-233 112
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-252 223	-252 223
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-485 335	-485 335

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	9 216	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	9 216	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	5 348	5 966
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 348	5 966

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-202 970	-221 968
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-202 970	-221 968

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Byggnader	14 181 037	14 181 037
Standardförbättringar	10 843 750	10 843 750
Markinventarier	160 446	160 446
	25 185 233	25 185 233
Utrangering fönster, tak 2014 & 2018	-850 862	
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	24 334 371	25 185 233

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-8 158 929	-7 925 811
Standardförbättringar	-1 145 967	-893 750
Tak	0	0
	-9 304 896	-8 819 561
Utrangering fönster, tak 2014 & 2018	850 862	
	-8 454 034	-8 819 561

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-233 112	-233 112
Årets avskrivning standardförbättringar	-246 875	-252 223
Årets avskrivning markinventarier	-5 348	-
	-485 335	-485 335

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-8 939 369	-9 304 896
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	5 788 989	6 022 107
Standardförbättringar/fönsterbyte	2 700 000	2 800 000
Tak	6 745 554	6 897 777

Taxeringsvärden

Småhus	33 223 000	21 560 000
Totalt taxeringsvärde	33 223 000	21 560 000
<i>varav byggnader</i>	<i>22 423 000</i>	<i>15 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 800 000</i>	<i>5 760 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	79 431	79 431
	79 431	79 431
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	79 431	79 431
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-79 431	-79 431
	-79 431	-79 431
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-06-30	2020-06-30
Andelar i intresseföreningen	96 000	96 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	96 000	96 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-06-30	2020-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	2 918	2 918
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 918	2 918

Not 15 Övriga fordringar

	2021-06-30	2020-06-30
Skattekonto	12 323	19 360
Momsfordringar	2 280	0
Summa övriga fordringar	14 603	19 360

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna hyresintäkter	5 160	0
Upplupna ränteintäkter	5 348	4 059
Förutbetalda försäkringspremier	37 586	32 166
Förutbetalda driftkostnader	1 544	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 233	7 203
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	606	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	888	0
Förutbetald tomträttsavgäld	31 104	31 104
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	89 470	74 532

Not 17 Kassa och bank

	2021-06-30	2020-06-30
Handkassa	8 192	8 107
Bankmedel	3 595 133	3 086 333
Transaktionskonto	785 736	285 552
Summa kassa och bank	4 389 061	3 379 992

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-06-30	2020-06-30
Inteckningslån	12 460 750	13 011 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-551 000	-551 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 638 500	0
Långfristig skuld vid årets slut	6 271 250	12 460 750

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,80%	2022-03-18	5 890 500,00	0,00	126 000,00	5 764 500,00
SBAB	1,94%	2023-06-08	1 350 000,00	0,00	50 000,00	1 300 000,00
SBAB	1,19%	2025-02-14	2 825 000,00	0,00	100 000,00	2 725 000,00
SBAB	1,13%	2025-08-15	1 521 250,00	0,00	75 000,00	1 446 250,00
SBAB	1,38%	2026-03-13	1 425 000,00	0,00	200 000,00	1 225 000,00
Summa			13 011 750,00	0,00	551 000,00	12 460 750,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 551 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har också ett lån som ska villkorsändras under 2022. Även detta klassificeras som kortfristig skuld. Resterande del av föreningens skuld villkorsändras inom två till fem år. 9 705 750 kr förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2021-06-30	2020-06-30
Leverantörsskulder	55 008	749
Summa leverantörsskulder	55 008	749

Not 20 Skatteskulder

	2021-06-30	2020-06-30
Skatteskulder	86 131	12 188
Summa skatteskulder	86 131	12 188

Not 21 Övriga skulder

	2021-06-30	2020-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	2 509	0
Summa övriga skulder	2 509	0

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna sociala avgifter	23 940	22 776
Upplupna räntekostnader	7 506	7 785
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	30 774	0
Upplupna elkostnader	2 451	2 798
Upplupna vattenavgifter	19 393	16 202
Upplupna värmekostnader	23 145	18 875
Upplupna kostnader för renhållning	16 592	14 616
Upplupna styrelsearvoden	79 800	74 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 740	4 657
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	290 330	257 498
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	496 671	419 407

Not Ställda säkerheter

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckningar	14 870 000	14 870 000

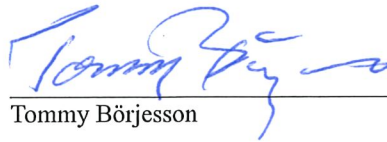
Styrelsens underskrifter

Trollhättan 2021-10-06

Ort och datum



Emir Skoric



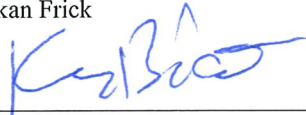
Tommy Börjesson



Håkan Frick



Wictor Wärne



Kristian Bäckström

Vår revisionsberättelse har lämnats

18/10 2021



RevisorsCentrum i Skövde AB
Martin Johansson
Auktoriserad revisor



Eva Olsson
Föreningsvald revisor

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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Trollhättehus 14

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Trollhättehus 14 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 14

Org.nr 716409-7276

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 14 för räkenskapsåret 2020-07-01 – 2021-06-30.

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 2021 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 revisionsssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort mitt vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

ranti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

PENNEO

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

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

Martin Nils Rune Johansson

Undertecknare

Serienummer: 19850628xxxx

IP: 94.254.xxx.xxx

2021-10-18 06:24:16 UTC



Eva Josefina Olsson

Undertecknare

Serienummer: 19570112xxxx

IP: 83.255.xxx.xxx

2021-10-18 07:04:39 UTC



Penneo dokumentnyckel: 4NSPY-70027-H6AHA-DMTVO-EUEXY-18ENT

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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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