
Årsredovisning

2020-07-01 – 2021-06-30

RBF Trollhättehus 8
Org nr: 763000-2090



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Trollhättehus 8 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 3 001 kr (fg år överskott 883 496 kr).

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört mot föregående år främst beroende på högre underhållskostnader samt vattenkostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 413% till 331%.

I resultatet ingår avskrivningar med 840 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 843 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sköterskan 8 i Trollhättans kommun. På fastigheten finns fem byggnader med 118 lägenheter och sex lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1964. Fastighetens adress är Karlstorpsvägen 89-115 i Trollhättan.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad 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.	Summa
14	23	81	118

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
6	66	88

Total tomtarea 18 803 m²

Total bostadsarea 7 677 m²

Total lokalarea 41 m² *96*

Årets taxeringsvärde	77 166 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	77 166 000 kr

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

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 100 tkr och planerat underhåll för 934 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningen har uppfört underhållsplan 2019 som visar på ett underhållsbehov på 2 816 tkr för de 7 närmaste åren. Detta motsvarar ett avsättningsbehov av 402 tkr per år. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 600 tkr. Budgeterad avsättning för nästkommande verksamhetsår är 600 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ventilation	2019
Relining av gjutjärnsrör	2019
Ny plåt balkongtak	2018
Byte lägenhetsdörrar samt målning trapphus	2013
Balkongrenovering med inglasning	2010
Stam och badrumsrenovering	2005
Fönsterbyte	1987
Takrenovering	1982 och 2008

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	36 423
Huskropp utvändigt (tak)	897 828

Planerat underhåll

	År
Översyn och åtgärder av tegelfasad	2021
Takplåt	2022
Trapphus målning	2025

Je

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Andersson	Ordförande	2022
Anette Lindahl	Sekreterare	2021
Ingemar Johansson	Ledamot	2021
Martin Hylander	Ledamot	2022
Britt-Marie Palmcrantz	Ledamot	2022
Kristian Bäckström	Ledamot Riksbyggen	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dan Wiesner	Suppleant	2021
Göran Stoll	Suppleant	2022
Dragan Jukic	Suppleant Riksbyggen	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Pettersson	Förtroendevald revisor	2021
RevisorsCentrum i Skövde AB, Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	2021

Under det aktuella räkenskapsåret har Louise Ekström ersatt Anders Karlsson som huvudansvarig revisor.

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Svensson	2021

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
--------------	--------------------------------

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 144 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 147 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-07-01 då den höjdes med 1 %.

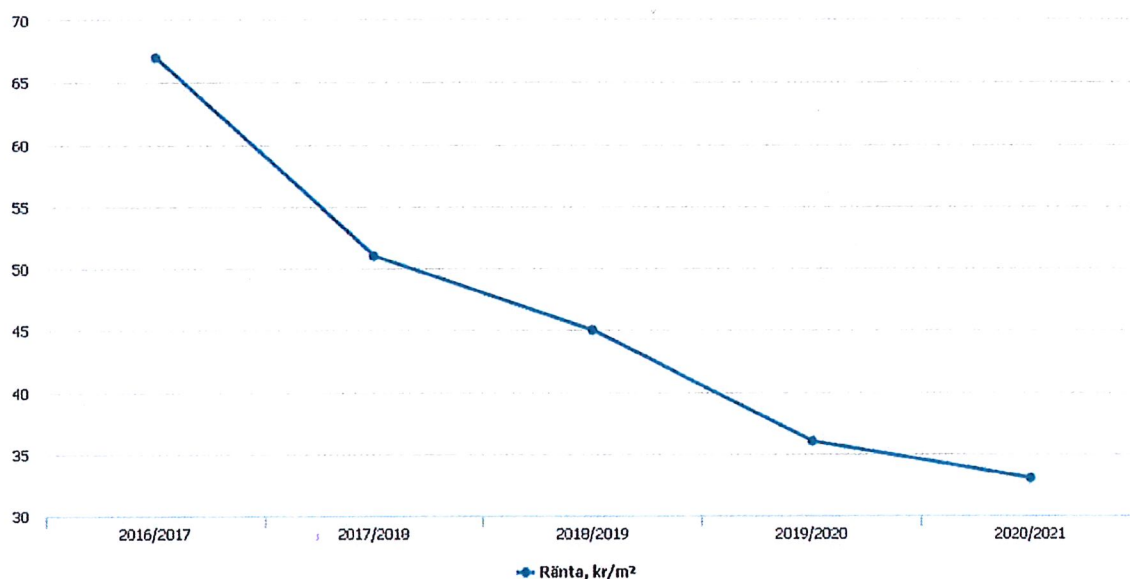
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2021-07-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 622 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 18 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	4 984	4 931	4 894	4 852	4 635
Resultat efter finansiella poster	3	883	926	811	381
Soliditet %	23	23	20	16	15
Likviditet %	331	413	334	274	190
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	622	616	610	604	575
Ränta, kr/m ²	33	36	45	51	67
Underhållsfond, kr/m ²	390	433	315	253	179
Lån, kr/m ²	2 126	2 206	2 276	2 356	2 436



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Kapitaltillskott balkonger	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	610 020	709 004	3 344 399	-158 034	883 496
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			500 000	-500 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut				883 496	-883 496
Reservering underhållsfond			600 000	-600 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-934 250	934 250	
Årets resultat					3 001
Vid årets slut	610 020	709 004	3 510 149	559 712	3 001

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	225 463
Årets resultat	3 001
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-600 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	934 250
Summa	562 714

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **562 714**

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

Je

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 983 987	4 931 441
Övriga rörelseintäkter	Not 3	535 936	748 545
Summa rörelseintäkter		5 519 923	5 679 986
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 968 419	-3 223 891
Övriga externa kostnader	Not 5	-357 612	-350 975
Personalkostnader	Not 6	-130 679	-125 627
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-840 118	-835 328
Summa rörelsekostnader		-5 296 828	-4 535 821
Rörelseresultat		223 096	1 144 165
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	17 088	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	17 362	19 984
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-254 545	-280 653
Summa finansiella poster		-220 094	-260 669
Resultat efter finansiella poster		3 001	883 496
Årets resultat		3 001	883 496

Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	16 229 768	17 065 096
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	19 160	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 248 928	17 065 096
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	178 000	178 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		178 000	178 000
Summa anläggningstillgångar		16 426 928	17 243 096
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	19 893	5 887
Övriga fordringar	Not 15	18 639	34 286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	149 952	127 080
Summa kortfristiga fordringar		188 484	167 253
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	6 624 072	5 838 954
Summa kassa och bank		6 624 072	5 838 954
Summa omsättningstillgångar		6 812 557	6 006 207
Summa tillgångar		23 239 484	23 249 303

Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		610 020	610 020
Kapitaltillskott balkonger		709 004	709 004
Fond för yttre underhåll		3 510 149	3 344 399
Summa bundet eget kapital		4 829 173	4 663 423
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		559 713	-158 034
Årets resultat		3 001	883 496
Summa fritt eget kapital		562 714	725 462
Summa eget kapital		5 391 887	5 388 886
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	15 788 759	16 406 667
Summa långfristiga skulder		15 788 759	16 406 667
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	617 908	617 908
Leverantörsskulder	Not 19	133 041	186 091
Skatteskulder	Not 20	19 117	18 165
Övriga skulder	Not 21	10 992	11 628
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 277 780	619 958
Summa kortfristiga skulder		2 058 839	1 453 750
Summa eget kapital och skulder		23 239 484	23 249 303

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulden som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slut år
Byggnader	Linjär	58	2022
Inglasning balkonger	Linjär	40	2051
Renovering balkonger	Linjär	40	2051
Stam- och badrumsrenovering	Linjär	35	2040
Inventarier	Linjär	5	2025

Mark 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	4 777 366	4 732 152
Hyrer, lokaler	28 956	28 956
Hyrer, garage	175 200	175 200
Hyrer, p-platser	79 200	79 203
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-7 860	-10 892
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 425	-6 650
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-66 450	-66 528
Summa nettoomsättning	4 983 987	4 931 441

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Kabel-tv-avgifter	235 350	212 160
Balkonginglasning	244 803	266 502
Övriga ersättningar	35 647	42 605
Fakturerade kostnader	900	900
Övriga rörelseintäkter	19 236	17 089
Försäkringsersättningar	0	209 289
Summa övriga rörelseintäkter	535 936	748 545

Not 4 Driftskostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Underhåll	-934 250	-190 221
Reparationer	-99 812	-297 114
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-193 822	-190 282
Försäkringspremier	-130 810	-119 556
Kabel- och digital-TV	-254 034	-218 772
Återbäring från Riksbyggen	2 900	0
Obligatoriska besiktningar	-8 938	-42 125
Bevakningskostnader	-24 310	-17 235
Snö- och halkbekämpning	-18 656	-4 688
Förbrukningsinventarier	-68 386	-21 028
Fordons- och maskinkostnader	-1 684	0
Vatten	-365 930	-323 765
Fastighetsel	-184 628	-173 161
Uppvärmning	-961 242	-890 682
Sophantering och återvinning	-133 154	-133 367
Förvaltningsarvode drift	-591 663	-601 895
Summa driftskostnader	-3 968 419	-3 223 891

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Förvaltningsarvode administration	-245 799	-243 926
IT-kostnader	-2 945	-4 230
Arvode, yrkesrevisorer	-18 950	-21 070
Övriga förvaltningskostnader	-36 077	-39 230
Kreditupplysningar	-1 404	-1 350
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 970	-34 921
Kontorsmateriel	-540	-1 980
Telefon och porto	0	-1 224
Konsultarvoden	-32 387	0
Bankkostnader	-540	-2 045
Övriga externa kostnader	0	-1 000
Summa övriga externa kostnader	-357 612	-350 975

Not 6 Personalkostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Lön till kollektivanställda	0	-1 280
Styrelsearvoden	-35 000	-35 000
Sammanträdesarvoden	-9 400	-9 800
Övriga ersättningar	0	-2 761
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-62 340	-53 480
Övriga kostnadsersättningar	0	-694
Sociala kostnader	-23 939	-22 612
Summa personalkostnader	-130 679	-125 627

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Avskrivning Byggnader	-123 084	-123 084
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-712 244	-712 244
Avskrivning inventarier	-4 790	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-840 118	-835 328

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Utdelning andelar Riksbyggen ekonomisk förening	17 088	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	17 088	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	17 362	19 984
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	17 362	19 984

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-254 545	-280 653
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-254 545	-280 653

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Byggnader	6 143 938	6 143 938
Stam- och badrumsrenovering	16 000 000	16 000 000
Mark	346 900	346 900
Takreparation	240 907	240 907
Fönsterbyte	3 654 000	3 654 000
Garagebyggnation	899 078	899 078
Reparation balkonger	3 558 000	3 558 000
Inglasning balkonger	6 646 049	6 646 049
	37 488 872	37 488 872
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	37 488 872	37 488 872

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-5 986 546	-5 863 462
Stam- och badrumsrenovering	-7 102 143	-6 645 000
Takreparation	-240 907	-240 907
Fönsterbyte	-3 654 000	-3 654 000
Garagebyggnation	-899 078	-899 078
Reparation balkonger	-880 950	-792 000
Inglasning balkonger	-1 660 151	-1 494 000
	-20 423 775	-19 588 447

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-123 084	-123 084
Årets avskrivning stam- och badrumsrenovering	-457 143	-457 143
Årets avskrivning balkongrenovering	-88 950	-88 950
Årets avskrivning inglasning balkonger	-166 151	-166 151
	-835 328	-835 328

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Restvärde enligt plan vid årets slut**

-21 259 103	-20 423 775
16 229 768	17 065 096

Varav

Byggnader	34 308	157 392
Mark	346 900	346 900
Stam- och badrumsrenovering	8 440 714	8 897 857
Balkongrenovering	2 588 100	2 677 050
Inglasning balkonger	4 819 747	4 985 898

Taxeringsvärden

Bostäder	75 000 000	75 000 000
Lokaler	2 166 000	2 166 000

Totalt taxeringsvärde

	77 166 000	77 166 000
<i>varav byggnader</i>	<i>55 362 000</i>	<i>55 362 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>21 804 000</i>	<i>21 804 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	230 673	230 673
	230 673	230 673
Årets anskaffning	23 950	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	254 623	230 673
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-230 673	-230 673
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-4 790	0
	-235 463	-230 673
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	19 160	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-06-30	2020-06-30
356 garantikapitalbevis à 500 kr i Riksbyggens intresseförening	178 000	178 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	178 000	178 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-06-30	2020-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	19 893	5 887
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	19 893	5 887

Not 15 Övriga fordringar

	2021-06-30	2020-06-30
Skattekonto	18 639	34 286
Summa övriga fordringar	18 639	34 286

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna ränteintäkter	8 631	7 341
Förutbetalda försäkringspremier	70 346	60 261
Förutbetalda driftkostnader	3 700	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	65 929	54 901
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 346	4 578
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	149 952	127 080

Not 17 Kassa och bank

	2021-06-30	2020-06-30
Handkassa	2 696	1 225
Bankmedel	5 801 995	5 286 024
Transaktionskonto	819 381	551 705
Summa kassa och bank	6 624 072	5 838 954

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-06-30	2020-06-30
Inteckningslån	16 406 667	17 024 575
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-617 908	-617 908
Långfristig skuld vid årets slut	15 788 759	16 406 667

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,64%	2022-11-25	5 529 355,00	0,00	116 408,00	5 412 947,00
SWEDBANK	1,00%	2023-09-25	6 193 970,00	0,00	300 000,00	5 893 970,00
SWEDBANK	2,01%	2024-11-25	5 301 250,00	0,00	201 500,00	5 099 750,00
Summa			17 024 575,00	0,00	617 908,00	16 406 667,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 618 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 472 tkr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 13 317 tkr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. 

Not 19 Leverantörsskulder

	2021-06-30	2020-06-30
Leverantörsskulder	133 041	56 812
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	129 279
Summa leverantörsskulder	133 041	186 091

Not 20 Skatteskulder

	2021-06-30	2020-06-30
Skatteskulder	19 117	18 165
Summa skatteskulder	19 117	18 165

Not 21 Övriga skulder

	2021-06-30	2020-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	9 636	9 636
Skuld sociala avgifter och skatter	1 356	1 992
Summa övriga skulder	10 992	11 628

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

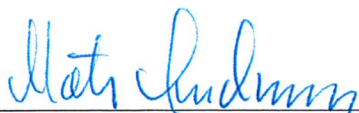
	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna räntekostnader	31 778	33 049
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	629 549	0
Upplupna elkostnader	17 617	17 274
Upplupna vattenavgifter	30 764	27 713
Upplupna värmekostnader	29 828	25 353
Upplupna kostnader för renhållning	19 249	18 633
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	51 711
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	59 772	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	459 224	446 225
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 277 780	619 958

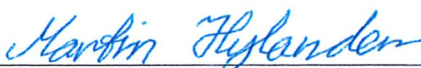
Not Ställda säkerheter

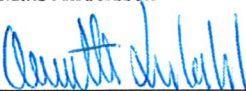
	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckning	24 168 000	24 168 000 

Styrelsens underskrifter

Trollhättan 15/10-21
Ort och datum


Mats Andersson


Martin Hylander

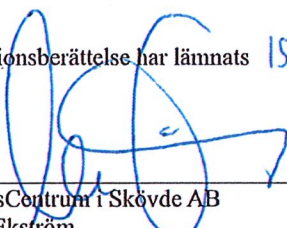

Anette Lindahl


Britt-Marie Palmcrantz


Ingemar Johansson


Kristian Bäckström

Vår revisionsberättelse har lämnats 15 oktober 2021


RevisorsCentrum i Skövde AB
Louise Ekström
Auktoriserad revisor


Mats Pettersson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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 8

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Trollhättehus 8 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 8

Org.nr 763000-2090

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 8 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

ionssed 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.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättan nr 8 för räkenskapsåret 2020-07-01 – 2021-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Skövde och Trollhättan den 15 oktober 2021
Revisorscentrum i Skövde AB

Louise Ekström
Auktoriserad revisor

Mats Pettersson
Förtroendevald revisor