

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Riksbyggen BRF Tigern 10
Org nr: 763000-2140



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Tigern 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31

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 är bättre än föregående år p.g.a lägre driftkostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år främst beroende på lägre kostnader för reparation och underhåll.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 248 % till 48 %.

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 248 till 237%.

I resultatet ingår avskrivningar med 156 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 208 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheten Tigern 10, i Trollhättans Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 30 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastigheternas adress är Tingvallavägen 4-6. Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Provinova försäkringsmäklare. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	2,5 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
18	6	6	30

Dessutom tillkommer

P-platser

33

Total tomtarea 2 827 m²
Total bostadsarea 1 719 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Förvaltning	Riksbyggen
Kabel- TV	Com-Hem
Fiber	Telia

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 53 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2020 och visar på ett underhållsbehov på 323 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 110 tkr. Föreningen kommer delvis lånefinansiera kommande underhållsarbete.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterbyte	1994
El- och stamreovering	1999
Värme och balkongreovering	2002
Takreovering	2005
Dagvatten separering	2019
Parkeringsplatser	2019

Planerat underhåll

Beskrivning	År
Stamspolning	2021
Träfönster litet, komplett byte	2022
Hel målning källare	2023
Rensning ventilationskanaler självdrag	2023 <i>A</i>

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bo-Inge Cederberg	Ordförande	2022
Eva Elg	Vice ordförande	2021
Joel Lejonklou	Sekreterare	2021
Peter Byström	Ledamot	2021
Patrik Lindqvist	Ledamot	2022
Kristian Bäckström	Ledamot Riksbyggen	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kari Tervo	Suppleant	2021
Cecilia Elvén	Suppleant	2022
Anders Ringblom	Suppleant	2022
Anders Tånghed	Suppleant Riksbyggen	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB, Anders Karlsson ansvarig revisor	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde AB, ansvarig revisor Anders Karlsson	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation


Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 36 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 37 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 1 % även uppvärmning höjdes med 5% fr o m 2020-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2021-01-01 samt uppvärmning höjdes med 5% fr o m 2021-01-01.

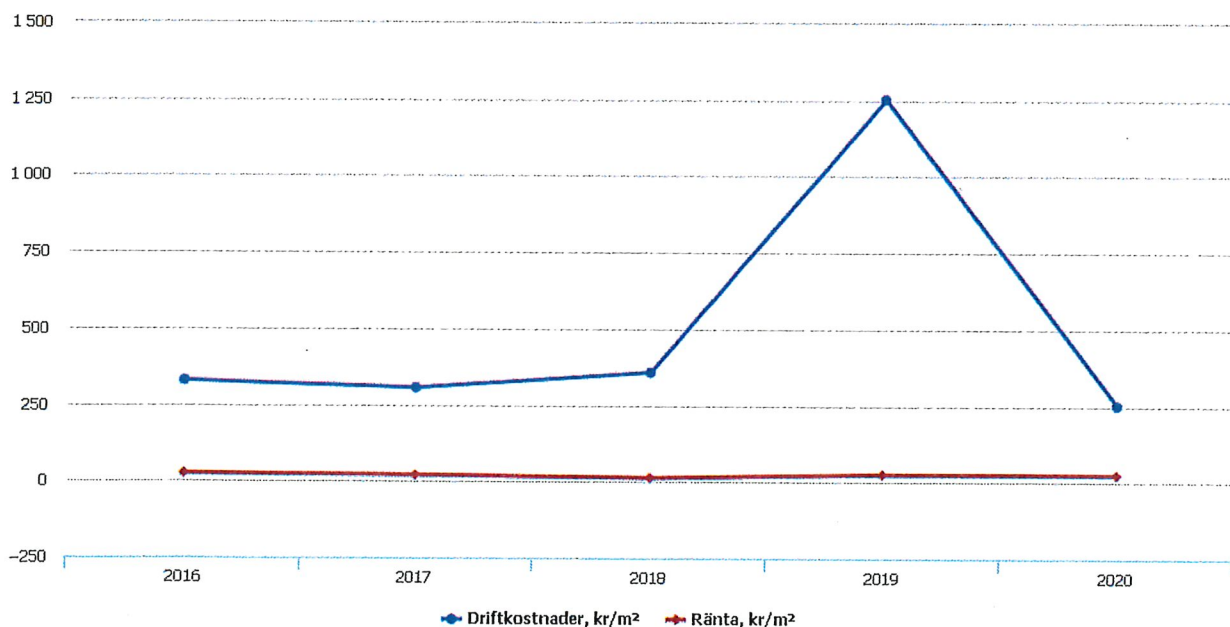
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 426 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 009	984	969	949	945
Resultat efter finansiella poster	51	-1 554	15	46	74
Resultat exklusive avskrivningar	208	-1 397	161	192	220
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	98	-1 507	51	82	110
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	64	64	64	64	64
Balansomslutning	2 413	2 487	4 144	2 309	2 372
Soliditet %	-29	-36	19	35	31
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	237	248	731	251	272
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	48	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	426	422	418	416	416
Bränsletillägg, kr/m ²	116	111	109	109	109
Driftkostnader, kr/m ²	334	1 253	359	308	330
Ränta, kr/m ²	23	25	13	21	25
Underhållsfond, kr/m ²	128	64	530	466	402
Lån, kr/m ²	1 601	1 707	1 813	748	820



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	31 000	110 000	659 325	-1 553 809
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 553 809	1 553 809
Reservering underhållsfond		110 000	-110 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				51 249
Vid årets slut	31 000	220 000	-1 004 484	51 249

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-894 483
Årets resultat	51 249
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-110 000
Summa	- 953 235

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 953 235**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 009 494	984 360
Övriga rörelseintäkter	Not 3	94 248	94 085
Summa rörelseintäkter		1 103 742	1 078 445
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-573 982	-2 154 096
Övriga externa kostnader	Not 5	-233 261	-230 168
Personalkostnader	Not 6	-55 510	-52 754
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-156 400	-156 400
Summa rörelsekostnader		-1 019 153	-2 593 418
Rörelseresultat		84 589	-1 514 973
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	6 764	4 320
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-40 104	-43 156
Summa finansiella poster		-33 340	-38 836
Resultat efter finansiella poster		51 249	-1 553 809
Årets resultat		51 249	-1 553 809

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	1 076 650	1 233 050
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 076 650	1 233 050
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	45 000	45 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		45 000	45 000
Summa anläggningstillgångar		1 121 650	1 278 050
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	28 098	28 098
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	84 013	30 200
Summa kortfristiga fordringar		112 111	58 298
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 179 262	1 150 480
Summa kassa och bank		1 179 262	1 150 480
Summa omsättningstillgångar		1 291 373	1 208 778
Summa tillgångar		2 413 023	2 486 828

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 000	31 000
Fond för yttre underhåll		220 000	110 000
Summa bundet eget kapital		251 000	141 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 004 483	659 325
Årets resultat		51 249	-1 553 809
Summa fritt eget kapital		-953 235	-894 483
Summa eget kapital		-702 235	-753 483
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	424 080	2 752 149
Summa långfristiga skulder		424 080	2 752 149
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 328 069	182 528
Leverantörsskulder	Not 17	34 871	7 913
Skatteskulder	Not 18	1 708	148
Övriga skulder	Not 19	26 827	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	299 702	297 573
Summa kortfristiga skulder		2 691 177	488 162
Summa eget kapital och skulder		2 413 023	2 486 828

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	Start år	Slut år
El och stamreovering	Linjär	2000	2024
Värme och balkongreovering	Linjär	2002	2027
Takreovering	Linjär	2005	2025
Parkering	Linjär	2019	2046

Mark är inte föremål för avskrivningar. *R*

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	732 912	725 640
Hyror, lokaler	2 670	2 500
Hyror, p-platser	75 200	66 140
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-800	0
Bränsleavgifter, bostäder	199 512	190 080
Summa nettoomsättning	1 009 494	984 360

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga avgifter	31 000	31 200
Balkonginglasning	54 000	54 000
Övriga ersättningar	7 771	7 634
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-5
Övriga rörelseintäkter	1 477	1 076
Summa övriga rörelseintäkter	94 248	94 085

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	0	-1 505 848
Reparationer	-52 778	-136 133
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-42 870	-41 310
Försäkringspremier	-27 999	-25 506
Kabel- och digital-TV	-18 477	-18 907
Återbäring från Riksbyggen	0	2 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 891	-3 434
Serviceavtal	-394	-1 993
Obligatoriska besiktningar	-23 375	0
Snö- och halkbekämpning	-2 784	-8 999
Förbrukningsinventarier	-11 407	-5 907
Vatten	-85 135	-76 317
Fastighetsel	-54 540	-66 159
Uppvärmning	-211 872	-228 803
Sophantering och återvinning	-34 307	-37 295
Förvaltningsarvode drift	-6 152	-286
Summa driftskostnader	-573 982	-2 154 096

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-198 380	-196 737
IT-kostnader	-598	0
Arvode, yrkesrevisorer	-10 913	-10 519
Övriga förvaltningskostnader	-8 617	-6 173
Kreditupplysningar	-675	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 392	-6 977
Kontorsmateriel	0	-200
Medlems- och föreningsavgifter	0	-1 410
Bankkostnader	-2 037	-2 090
Övriga externa kostnader	-1 650	-6 063
Summa övriga externa kostnader	-233 261	-230 168

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-2 100
Styrelsearvoden	-16 000	-16 000
Sammanträdesarvoden	-26 400	-22 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-1 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-143
Sociala kostnader	-13 110	-11 011
Summa personalkostnader	-55 510	-52 754

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-156 400	-156 400
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-156 400	-156 400

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	6 764	4 320
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 764	4 320

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-40 104	-43 156
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-40 104	-43 156

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	593 170	593 170
Mark	41 000	41 000
Standardförbättringar	4 425 000	4 425 000
Parkering	286 650	286 650
	5 345 820	5 345 820
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 345 820	5 345 820
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-593 170	-593 170
Standardförbättringar	-925 000	-925 000
El- och stamreovering	-1 280 000	-1 216 000
Värmesystem och balkongreovering	-854 200	-802 200
Takreovering	-450 000	-420 000
Parkering	-10 400	0
	-4 112 770	-3 956 370
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning el- och stamreovering	-64 000	-64 000
Årets avskrivning värmesystem och balkongreovering	-52 000	-52 000
Årets avskrivning takreovering	-30 000	-30 000
Årets avskrivning parkering	-10 400	-10 400
	-156 400	-156 400
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 269 170	-4 112 770
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 076 650	1 233 050
Varav		
El- och stamreovering	256 000	320 000
Mark	41 000	41 000
Värmesystem och balkongreovering	393 800	445 800
Takreovering	120 000	150 000
Parkering	265 580	276 250
Taxeringsvärden		
Bostäder	19 400 000	19 400 000
Totalt taxeringsvärde	19 400 000	19 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>13 000 000</i>	<i>13 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 400 000</i>	<i>6 400 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	7 194	7 194
	7 194	7 194
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	7 194	7 194
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-7 194	-7 194
	-7 194	-7 194
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 194	-7 194

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
90 st andelar à 500 kr i Riksbyggens Ek.förening	45 000	45 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	45 000	45 000

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	28 098	28 098
Summa övriga fordringar	28 098	28 098

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	30 076	25 876
Förutbetalt förvaltningsarvode	49 595	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	4 324
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	4 342	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 013	30 200

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	929 507	922 743
Transaktionskonto	247 754	225 736
Summa kassa och bank	1 179 262	1 150 480

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	2 752 149	2 934 677
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-182 528	-182 528
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 145 541	0
Långfristig skuld vid årets slut	424 080	2 752 149

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,31%	2021-11-25	2 340 597,00	0,00	97 528,00	2 243 069,00
SWEDBANK	1,81%	2023-03-24	329 080,00	0,00	65 000,00	264 080,00
SWEDBANK	1,12%	2025-11-25	265 000,00	0,00	20 000,00	245 000,00
Summa			2 934 677,00	0,00	182 528,00	2 752 149,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 182 tkr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 730 tkr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 1 839 tkr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen

Not 17 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	52 361	7 913
Lån under betalning	-17 490	0
Summa leverantörsskulder	34 871	7 913

Not 18 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	1 708	148
Summa skatteskulder	1 708	148

Not 19 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld för moms	997	0
Skuld sociala avgifter och skatter	25 830	0
Summa övriga skulder	26 827	0

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	4 410	5 077
Upplupna elkostnader	9 790	10 449
Upplupna vattenavgifter	9 940	9 268
Upplupna värmekostnader	29 897	30 786
Upplupna kostnader för renhållning	5 677	6 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 836	140 244
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	97 908	95 449
Upplupna kostnader för reparation och underhåll	140 244	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	299 702	297 573

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	3 123 000	3 123 000

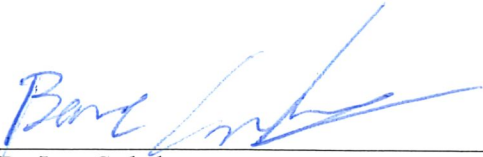
Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser ¹

Styrelsens underskrifter

Trollhättan 210325


Ort och datum



Bo-Inge Cederberg



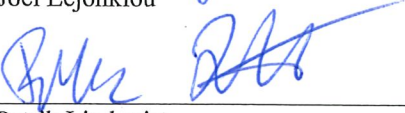
Eva Elg



Joel Lejonklou



Peter Byström



Patrik Lindqvist



Kristian Bäckström

Vår revisionsberättelse har lämnats

13/4 2021



RevisionsCentrum i Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad 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 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 skuldtyngd 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 planerliga 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.

BRF Tigern 10

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Tigern 10 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 Tigern 10 i Trollhättan

Org.nr 763000-2140

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tigern 10 i Trollhättan, för år 2020.

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 31 december 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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.

Revisorns ansvar

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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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.

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 Tigern 10 i Trollhättan för år 2020 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 revisionssed i Sverige och 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 tryggt 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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 den 13 april 2021
Revisorscentrum i Skövde AB



Anders Karlsson
Auktoriserad revisor