Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning
2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Trollhättehus 17
Org nr: 716409-7300

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 1
Resultaträkning 7
Balansräkning 8
Noter 10

Bilagor
Ordlista

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Trollhättehus 17 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 till 2020-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen 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 underhållskostnader samt räntekostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 136% till 325%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 060 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 913 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtt för fastigheten Citronfjärilen 296 i Trollhättans kommun. På fastigheterna finns byggnader med 92 lägenheter samt 1 kvartershus uppförda. Byggnaderna är uppförda 1981-1982. Fastigheternas adress är Västra Fjärilsvägen 16-216, 461 64 Trollhättan.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Trollhättans kommun.
Avtalet gäller oförändrat i 10 år t. o. m. 2022-12-31 med en årlig avgäld på 441 600 kr.

Lägenhetsfördelning

5 r.o.k	5 r.o.k	6 r.o.k	Summa
12	34	46	92
115 m²	117,5 m²	140,5 m²	

Dessutom tillkommer

Kvartershus	Garage
1	92

Total bostadsarea	11 838 m²
Årets taxeringsvärde	56 078 000
Föregående års taxeringsvärde	56 078 000

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk- teknisk- och energiförvaltning	Riksbyggen
Tomträttsavtal	Trollhättans Stad
El-leverans	Best El AB
TV/Bredband/Tele	AB Sappa
Jour	Spikbussen
Parkering	Nokas

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 98 tkr och planerat underhåll för 198 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2020 och visar på ett underhållsbehov på 1 960 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 500 tkr. Budgeterad avsättning för 2020/2021 uppgår till 1 500 tkr. Föreningens fondbehållning per 2020-06-30 är 9 396 tkr.

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.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasader och fönster	2011-2012
Garage	2012-2013
Ventilation	2013-2015
Fiber	2015-2016
Huskropp utvändigt	2015-2018

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	20 881
Installationer	177 411

Planerat underhåll	År
Tak och fasader	2020-2027
Omdragningar vattenledningar	Ca 10 år, löpande
Byte fönster (klart oktober 2020)	2020
Kopparrör (klart oktober 2020)	2020
Termostatventiler	2020-2023

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tommy Håkansson	Ordförande	2020
Fredrik Karlsson	Ledamot	2021
Maria Issa	Ledamot	2020
Kristian Bäckström	Ledamot Riksbyggen	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Roger Lundberg	Suppleant	2020
Ursula Abrahamsson	Suppleant	2021
Karin Lundström	Suppleant	2021
Anders Tånghed	Suppleant Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jörgen Sörensen	Förtroendevald revisor	2020
Revisorscentrum i Skövde AB, Staffan Jansson	Auktoriserad revisor	2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lena Andersson	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Åsa Trollälven	2020
Pirkko Tuovinen	2020

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 141 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 141 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-07-01 då den höjdes med 2,5 %.

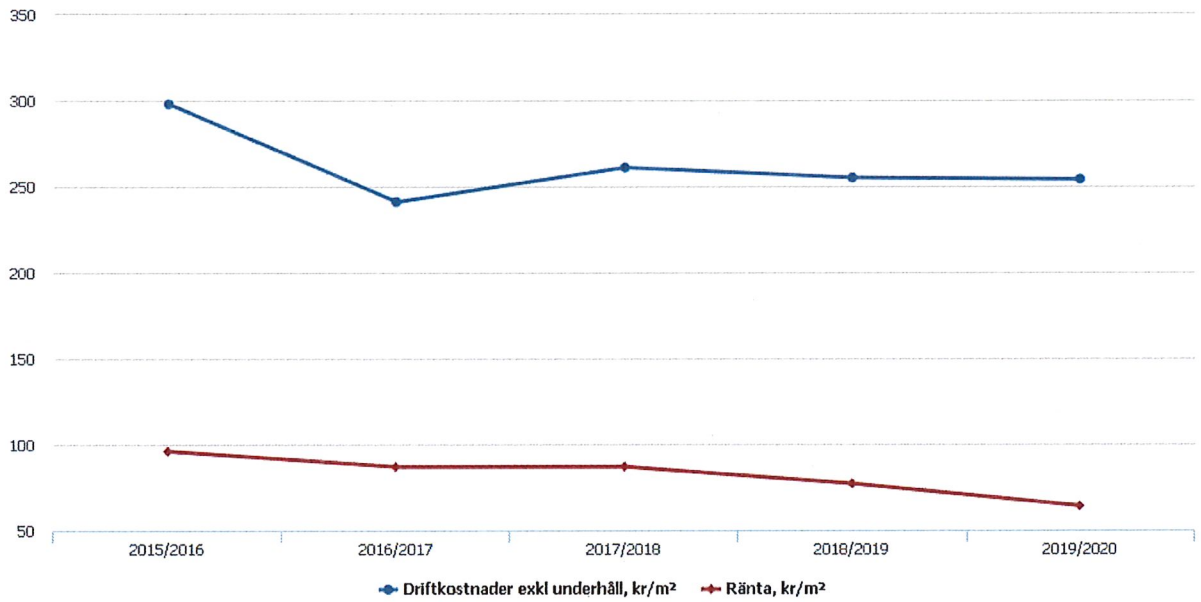
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 602 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	7 408	7 212	7 212	7 190	7 074
Resultat efter finansiella poster	1 853	240	-2 481	-1 876	716
Balansomslutning	47 642	44 730	45 054	45 054	47 914
Soliditet %	26	23	23	28	30
Likviditet %	325	136	118	82	171
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	602	588	588	588	579
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	254	255	261	241	298
Ränta, kr/m²	64	77	87	87	96
Lån, kr/m²	2 856	2 745	2 810	2 623	2 689



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	Fritt			
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 849 967	8 093 979	291 977	240 283
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			240 283	-240 283
Reservering underhållsfond		1 500 000	-1 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-198 292	198 292	
Årets resultat				1 853 460
Vid årets slut	**1 849 967**	**9 395 687**	**-769 448**	**1 853 460**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	532 260
Årets resultat	1 853 460
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	198 292
Summa	**1 084 012**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	800 000
Att balansera i ny räkning i kr	**284 012**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 408 440	7 212 017
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 440	47 167
Summa rörelseintäkter		**7 452 880**	**7 259 184**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 201 736	-4 429 608
Övriga externa kostnader	Not 5	-401 279	-443 250
Personalkostnader	Not 6	-198 506	-194 881
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 059 681	-1 059 323
Summa rörelsekostnader		**-4 861 201**	**-6 127 062**
Rörelseresultat		**2 591 679**	**1 132 122**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	9 870	18 404
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	14 535	3 769
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-762 625	-914 011
Summa finansiella poster		**-738 219**	**-891 838**
Resultat efter finansiella poster		**1 853 460**	**240 283**
Årets resultat		**1 853 460**	**240 283**

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	40 100 112	41 147 266
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	25 416	37 943
Summa materiella anläggningstillgångar		**40 125 528**	**41 185 209**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	92 000	92 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**92 000**	**92 000**
Summa anläggningstillgångar		**40 217 528**	**41 277 209**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	12 846	6 173
Övriga fordringar	Not 15	51 171	129 399
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	310 701	300 078
Summa kortfristiga fordringar		**374 718**	**435 650**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	7 050 467	3 016 911
Summa kassa och bank		**7 050 467**	**3 016 911**
Summa omsättningstillgångar		**7 425 184**	**3 452 561**
Summa tillgångar		**47 642 713**	**44 729 770**

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 849 967	1 849 967
Fond för yttre underhåll		9 395 687	8 093 979
Summa bundet eget kapital		**11 245 654**	**9 943 946**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-769 447	291 977
Årets resultat		1 853 460	240 283
Summa fritt eget kapital		**1 084 012**	**532 260**
Summa eget kapital		**12 329 666**	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	33 030 000	31 710 000
Summa långfristiga skulder		**33 030 000**	**31 710 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	780 000	780 000
Leverantörsskulder	Not 19	199 494	333 215
Skatteskulder	Not 20	0	35 650
Övriga skulder	Not 21	558 636	587 947
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	744 917	806 751
Summa kortfristiga skulder		**2 283 047**	**2 543 564**
Summa eget kapital och skulder		**47 642 713**	**44 729 770**

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slut år
Byggnader	Linjär	69	2051
Återuppbyggda 2 hus	Linjär	80	2094
Ventilation	Linjär	30	2044
Fiber	Linjär	25	2041
San Sac, sopanordning under mark	Linjär	20	2036

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	7 129 968	6 956 212
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-139 164	-139 164
Vattenavgifter	417 636	394 968
Summa nettoomsättning	**7 408 440**	**7 212 017**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar	13 529	19 386
Fakturerade kostnader	720	1 980
Övriga rörelseintäkter	30 191	15 801
Försäkringsersättningar	0	10 000
Summa övriga rörelseintäkter	**44 440**	**47 167**

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-198 292	-1 406 227
Reparationer	-98 138	-138 964
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-371 078	-371 078
Tomträttsavgäld	-441 600	-441 600
Försäkringspremier	-134 978	-129 140
Kabel- och digital-TV	-146 653	-146 653
Återbäring från Riksbyggen	0	4 100
Obligatoriska besiktningar	-45 625	0
Bevakningskostnader	-13 287	-42 787
Snö- och halkbekämpning	-23 463	-35 975
Drift och förbrukning, övrigt	-5 271	0
Förbrukningsinventarier	-92 284	-43 831
Fordons- och maskinkostnader	-1 272	-6 298
Vatten	-463 985	-460 195
Fastighetsel	-42 384	-49 522
Uppvärmning	-916 306	-952 087
Sophantering och återvinning	-203 419	-182 238
Förvaltningsarvode drift	-3 704	-27 113
Summa driftkostnader	**-3 201 736**	**-4 429 608**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-340 620	-344 767
Arvode, yrkesrevisorer	-16 588	-13 294
Övriga förvaltningskostnader	-23 988	-16 115
Kreditupplysningar	-2 463	-4 050
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 545	-12 135
Representation	0	-6 150
Kontorsmateriel	-1 368	-803
Medlems- och föreningsavgifter	0	-4 324
Konsultarvoden	0	-29 296
Bankkostnader	-2 008	-446
Övriga externa kostnader	-700	-11 871
Summa övriga externa kostnader	**-401 279**	**-443 250**

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Lön till kollektivanställda	-70 240	-62 964
Styrelsearvoden	-40 000	-40 000
Sammanträdesarvoden	-37 800	-29 478
Övriga ersättningar	-4 580	-3 341
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 120	-18 722
Övriga kostnadsersättningar	-11 666	-5 519
Pensionskostnader	-1 431	-1 309
Sociala kostnader	-28 668	-33 548
Summa personalkostnader	**-198 506**	**-194 881**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-733 132	-732 815
Avskrivningar återuppbyggda 2 hus	-183 918	-183 918
Avskrivning ventilation	-65 041	-65 000
Avskrivning fiber	-48 645	-48 645
Avskrivning San Sac, sopanordning under mark	-16 418	-16 418
Avskrivning inventarier	-12 527	-12 527
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**-1 059 681**	**-1 059 323**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Återbäring Länsförsäkringar	9 870	9 572
Utdelning på andelar i RB Ek.förening	0	8 832
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**9 870**	**18 404**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	14 535	3 769
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**14 535**	**3 769**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-762 625	-914 011
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-762 625**	**-914 011**

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	41 544 172	41 544 172
Ventilation	2 000 000	2 000 000
Återuppbyggda hus	14 713 474	14 713 474
Fiber	1 216 119	1 216 119
San Sac	328 350	328 350
	59 802 115	**59 802 115**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**59 802 115**	**59 802 115**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-17 361 288	-16 628 473
Ventilation	-325 000	-260 000
Återuppbyggda hus	-735 672	-551 754
Fiber	-194 580	-145 935
San Sac	-38 309	-21 891
	-18 654 849	**-17 608 053**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-733 132	-732 815
Årets avskrivning återuppbyggda 2 hus	-183 918	-183 918
Årets avskrivning ventilation	-65 041	-65 000
Årets avskrivning fiber	-48 645	-48 645
Årets avskrivning markinventarier	-16 418	-16 418
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-19 702 003**	**-18 654 849**
Restvärde vid årets slut	**40 100 112**	**41 147 266**
Varav		
Byggnader	23 449 752	24 182 884
Återuppbyggda 2 hus	13 793 884	13 977 802
Ventilation	1 609 959	1 675 000
Fiber	972 894	1 021 539
Markanläggningar	273 623	290 041
Taxeringsvärden		
Småhus	56 078 000	56 078 000
Totalt taxeringsvärde	**56 078 000**	**56 078 000**
varav byggnader	*43 014 000*	*43 014 000*
varav mark	*13 064 000*	*13 064 000*

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	33 175	33 175
Dubbeldörrar förrådet	29 459	29 459
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**62 634**	**62 634**
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-12 527	-12 527
	-12 527	**-12 527**
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-37 218	-24 691
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-37 218**	**-24 691**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**25 416**	**37 943**

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-06-30	2019-06-30
184 kapitalbevis à 500 kr i Intresseföreningen	92 000	92 000
Summa andelar i intresseföretag	**92 000**	**92 000**

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	12 846	6 173
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**12 846**	**6 173**

Not 15 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	50 553	18 999
Felbetald tomträttsavgäld		110 400
Skattefordran	618	0
Summa övriga fordringar	**51 171**	**129 399**

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	6 579	3 381
Förutbetalda försäkringspremier	68 707	64 604
Förutbetalda driftkostnader	3 073	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	85 280	85 030
Förutbetald kabel-tv-avgift	36 663	36 663
Förutbetald tomträttsavgäld	110 400	110 400
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**310 701**	**300 078**

Not 17 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	3 342	340
Bankmedel	6 455 920	1 944 726
Transaktionskonto	591 205	1 071 845
Summa kassa och bank	**7 050 467**	**3 016 911**

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	33 810 000	32 490 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-780 000	-780 000
Långfristig skuld vid årets slut	**33 030 000**	**31 710 000**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,05%	2020-03-28	1 125 000,00	-900 000,00	225 000,00	0,00
SBAB	5,39%	2021-02-12	2 535 000,00	0,00	60 000,00	2 475 000,00
SEB	1,05%	2022-05-28	6 475 000,00	0,00	100 000,00	6 375 000,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	2,55%	2022-09-30	3 850 000,00	0,00	40 000,00	3 810 000,00
SEB	1,41%	2023-03-28	0,00	3 000 000,00	75 000,00	2 925 000,00
SBAB	1,99%	2023-10-25	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
SBAB	2,22%	2024-05-20	4 145 000,00	0,00	100 000,00	4 045 000,00
SBAB	2,23%	2025-11-10	4 200 000,00	0,00	100 000,00	4 100 000,00
SBAB	2,73%	2026-02-19	7 160 000,00	0,00	80 000,00	7 080 000,00
Summa			**32 490 000,00**	**2 100 000,00**	**780 000,00**	**33 810 000,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår skall föreningen amortera 780 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 120 000 kr til betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 29 910 000 kr förfaller till betalning senare än balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2020/2021 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020/2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 19 Leverantörskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	199 494	333 215
Summa leverantörsskulder	**199 494**	**333 215**

Not 20 Skatteskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skatteskulder	0	35 650
Summa skatteskulder	**0**	**35 650**

Not 21 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	555 098	584 504
Skuld sociala avgifter och skatter	3 538	3 443
Summa övriga skulder	**558 636**	**587 947**

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	19 814	20 048
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	34 995	200 794
Upplupna elkostnader	4 658	4 676
Upplupna vattenavgifter	41 621	39 422
Upplupna värmekostnader	29 557	30 861
Upplupna kostnader för renhållning	39 757	30 899
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41 642	5 735
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	532 873	474 316
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**744 917**	**806 751**

Not Ställda säkerheter	**2020-06-30**	**2019-06-30**
Fastighetsinteckning	42 674 000	42 674 000

Styrelsens underskrifter

Trollhättan 20-10-06

Ort och datum

Tommy Håkansson

Fredrik Karlsson

Maria Issa

Kristian Bäckström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-10-21

Revisorscentrum i Skövde AB
Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

Jörgen Sörensen, Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 17 Org.nr 716409-7300

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 17 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-06-30 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 revisorssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 17 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30 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
Våra 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.

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

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

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

Skövde och Trollhättan den 21 oktober 2020
RevisorsCentrum i Skövde AB

Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

Jörgen Sörensen
Förtroendevald revisor

Ordlista

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

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

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

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

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

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

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

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

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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

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

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

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

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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 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 17

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Trollhättehus 17 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

Riksbyggen
Rum för hela livet