
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RBF Trollhättehus 13
Org nr: 763000-2827



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Trollhättehus 13 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år och räntekostnaderna har minskat.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 592% till 858%.

I resultatet ingår avskrivningar med 620 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 682 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Citronfjärilen 5 i Trollhättans Kommun. På fastigheterna finns 53 radhus uppförda. Byggnaderna är uppförda 1979. Fastigheternas adress är Östra Fjärilsvägen 13-119.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Proinova försäkringsmäklare.

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

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
3	16	23	11	53

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
1	55	

Total tomtarea 21 408 m²

Total bostadsarea 5 080 m²

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.

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 235 462 kr och planerat underhåll för 0 kr. 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. Föreningen planerar att utföra underhållsåtgärder inom de närmaste åren. När föreningen aktiverar de stora planerade underhållskostnaderna kommer de att byta redovisningsprincip från K2 till K3.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 364 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 269 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 42 789 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 4 279 tkr (842 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 169 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fönsterbyte	2010	
Nya entrédörrar	2015	
Ytterbelysning	2017	
Installation IMD-system	2018	

Kommande planerat underhåll (i tkr)

Beskrivning	År
Målning fasad och takbyte	2020
Kulvertbyte	2022
Stambyte	2023

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ingela Sandgren	Ordförande	Stämman	2020
Muharem Idrizovic	Sekreterare	Stämman	2021
Anita Öberg	Vice ordförande	Stämman	2020
Johan Knöös	Ledamot	Stämman	2021
Stefan Lööv	Ledamot	Stämman	2021
Ove Andersson	Ledamot	Stämman	2020
Lennart Theliander	Ledamot	Riksbyggen	2020

Styrelsesuppleanter

	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Brankica Cuk	Stämman	2021
Andreas Söderkvist	Stämman	2020
Tomas Jakobsson	Stämman	2021
Alexander Antonsson	Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Revisorscentrum i Skövde AB	Auktoriserad revisor

Valberedning

	Utsedd av/kommentar
Patricia Valeria (sammankallande)	Stämman
Kent Olsson	Stämman

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 76 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 76 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2020-01-01.

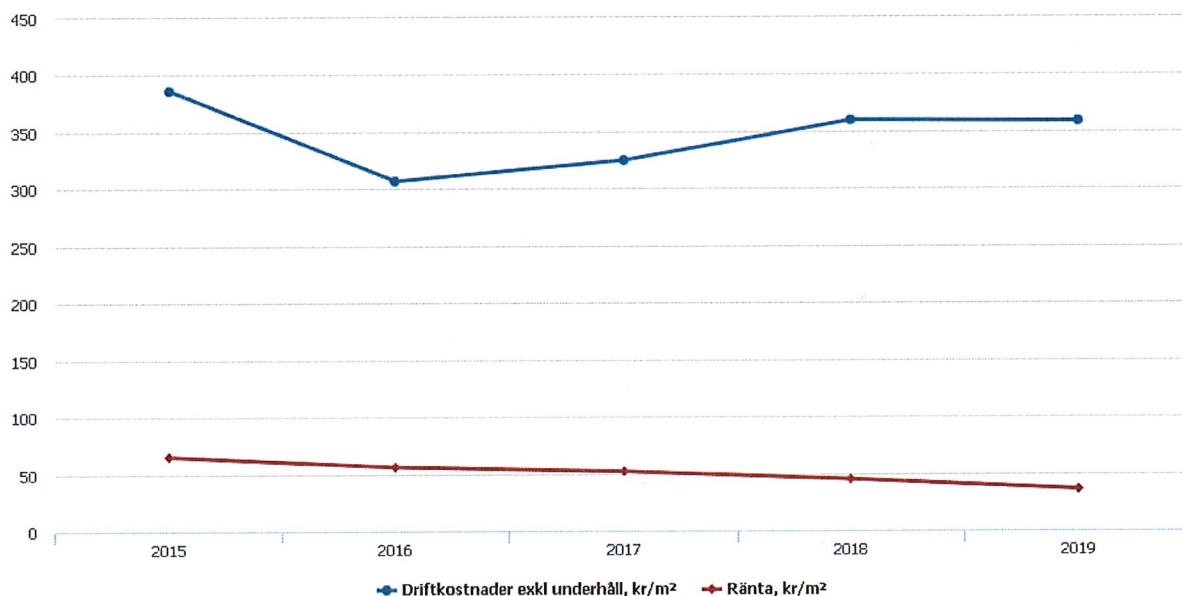
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 758 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 080	3 929	3 826	3 799	3 576
Resultat efter finansiella poster	1 062	478	598	943	-38
Resultat exklusive avskrivningar	1 682	1 098	1 218	1 563	582
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	513	98	318	763	-218
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	230	197	177	157	157
Balansomslutning	13 934	13 223	14 969	14 303	13 602
Soliditet %	60	55	47	44	39
Likviditet %	858	592	669	513	412
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	352	360	325	307	286
Ränta, kr/m ²	36	45	52	56	65
Underhållsfond, kr/m ²	1 299	1 068	933	831	572
Lån, kr/m ²	990	1 033	1 397	1 460	1 523



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.

Resultaträkning

Belopp i kr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.		
Nettoomsättning	Not 2 4 080 329	3 929 226
Övriga rörelseintäkter	Not 3 10 445	15 287
Summa rörelseintäkter	4 090 774	3 944 513
Rörelsekostnader		
Driftkostnader	Not 4 -1 789 487	-2 141 670
Övriga externa kostnader	Not 5 -376 055	-386 860
Personalkostnader	Not 6 -94 257	-117 223
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7 -620 000	-620 000
Summa rörelsekostnader	-2 879 799	-3 265 753
Rörelseresultat	1 210 975	678 760
Finansiella poster		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8 15 600	15 600
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9 16 526	14 345
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10 -181 496	-230 945
Summa finansiella poster	-149 370	-201 000
Resultat efter finansiella poster	1 061 605	477 760
Årets resultat	1 061 605	477 760

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	7 235 000	7 855 000
Summa materiella anläggningstillgångar		7 235 000	7 855 000
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	162 500	162 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		162 500	162 500
Summa anläggningstillgångar		7 397 500	8 017 500
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	5 287	-1 845
Övriga fordringar	Not 14	39 844	34 385
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	159 572	195 550
Summa kortfristiga fordringar		204 703	228 090
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	6 331 915	4 976 940
Summa kassa och bank		6 331 915	4 976 940
Summa omsättningstillgångar		6 536 618	5 205 030
Summa tillgångar		13 934 118	13 222 530

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 017 000	2 017 000	
Fond för yttre underhåll	6 596 818	5 427 818	
Summa bundet eget kapital	8 613 818	7 444 818	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 313 111	-621 872	
Årets resultat	1 061 605	477 760	
Summa fritt eget kapital	-251 506	-144 111	
Summa eget kapital	8 362 312	7 300 707	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	4 810 000	5 030 000
Summa långfristiga skulder		4 810 000	5 030 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	220 000	220 000
Leverantörskulder	Not 18	8 442	181 776
Skatteskulder	Not 19	36 376	24 982
Övriga skulder	Not 20	26 452	13 210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	470 537	439 455
Summa kortfristiga skulder		761 807	879 424
Summa eget kapital och skulder		13 934 118	13 222 530

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	Slutavskriven
Byggnader	Linjär	49	2029
Fönsterbyte	Linjär	29	2038

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 850 620	3 688 806
Vattenavgifter	229 709	240 420
Summa nettoomsättning	4 080 329	3 929 226

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	8 585	12 029
Fakturerade kostnader	1 080	360
Övriga rörelseintäkter	780	2 898
Summa övriga rörelseintäkter	10 445	15 287

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	0	-309 450
Reparationer	-235 462	-196 875
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-174 450	-174 450
Tomträttsavgäld	-137 376	-137 376
Försäkringspremier	-65 392	-55 951
Kabel- och digital-TV	-44 988	-43 671
Återbäring från Riksbyggen	7 700	6 000
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-19 312
Serviceavtal	0	-38 094
Obligatoriska besiktningar	-24 873	-5 466
Snö- och halkbekämpning	-23 300	-41 199
Förbrukningsinventarier	-3 632	-13 297
Fordons- och maskinkostnader	-1 025	-5 803
Vatten	-201 714	-200 019
Fastighetsel	-34 388	-31 777
Uppvärmning	-736 766	-656 471
Sophantering och återvinning	-94 817	-90 633
Förvaltningsarvode drift	-19 003	-127 825
Summa driftkostnader	-1 789 487	-2 141 670

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-328 503	-314 234
IT-kostnader	-5 029	-5 804
Arvode, yrkesrevisorer	-11 350	-9 338
Övriga förvaltningskostnader	-14 793	-30 785
Kreditupplysningar	-1 350	-4 850
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 050	-11 115
Kontorsmateriel	-814	-4 828
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-50	-1 953
Medlems- och föreningsavgifter	-2 491	-2 491
Bankkostnader	-1 625	-1 675
Övriga externa kostnader	-1 000	213
Summa övriga externa kostnader	-376 055	-386 860

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-36 000	-36 000
Sammanträdesarvoden	-21 600	-19 800
Övriga ersättningar	-2 075	-8 255
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-13 600	-14 600
Övriga kostnadsersättningar	0	-323
Övriga personalkostnader	0	-15 625
Sociala kostnader	-20 982	-22 620
Summa personalkostnader	-94 257	-117 223

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-500 000	-500 000
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-120 000	-120 000
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-620 000	-620 000

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	15 600	15 600
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	15 600	15 600

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	16 320	14 260
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	206	85
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	16 526	14 345

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-181 496	-230 850
Övriga räntekostnader	0	-95
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-181 496	-230 945

Not 11 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	15 597 918	15 597 918
Fönsterbyte	3 500 000	3 500 000
	19 097 918	19 097 918
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	19 097 918	19 097 918
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 162 918	-9 662 918
Fönsterbyte	-1 080 000	-960 000
	-11 242 918	-10 622 918
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-500 000	-500 000
Årets avskrivning fönsterbyte	-120 000	-120 000
	-620 000	-620 000
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 862 918	-11 242 918
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 235 000	7 855 000
Varav		
Byggnader	4 935 000	5 435 000
Fönsterbyte	2 300 000	2 420 000
Taxeringsvärden		
	2019-12-31	2018-12-31
Byggnader	16 900 000	16 900 000
Mark	6 360 000	6 360 000
Totalt taxeringsvärde	23 260 000	23 260 000

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Andelar i Riksbyggens Intresseförening Bohus-Älvsborg	162 500	162 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	162 500	162 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	6 931	-201
Kundfordringar	-1 644	-1 644
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	5 287	-1 845

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	41	41
Andra kortfristiga fordringar	39 803	34 344
Summa övriga fordringar	39 844	34 385

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	66 563	65 392
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	80 953
Upplupen vattenavgift	45 000	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 572	11 220
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 093	3 641
Förutbetald tomträttsavgäld	34 344	34 344
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	159 572	195 550

Not 16 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	4 000	4 000
Bankmedel	5 161 434	3 759 609
Transaktionskonto	1 166 481	1 213 331
Summa kassa och bank	6 331 915	4 976 940

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	5 030 000	5 250 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-220 000	-220 000
Långfristig skuld vid årets slut	4 810 000	5 030 000

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,44%	2020-02-19	1 100 000,00	0,00	100 000,00	1 000 000,00
SBAB	4,27%	2021-02-14	500 000,00	0,00	0,00	500 000,00
SBAB	4,27%	2021-02-14	1 200 000,00	0,00	0,00	1 200 000,00
SBAB	1,22%	2024-12-06	2 450 000,00	0,00	120 000,00	2 330 000,00
Summa			5 250 000,00	0,00	220 000,00	5 030 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 220 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 220 tkr årligen. Resterande skuld, 3 930 tkr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 1 lån med villkorsändringsdag under år 2020 (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. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 18 Leverantörskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörskulder	8 442	181 776
Summa leverantörskulder	8 442	181 776

Not 19 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	36 376	24 982
Summa skatteskulder	36 376	24 982



Not 20 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	8 127	8 127
Skuld sociala avgifter och skatter	0	4 244
Avräkning hyror och avgifter	0	840
Clearing	5 925	0
Deposition p-kort	12 400	12 400
Summa övriga skulder	26 452	25 611

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	1 200	1 320
Upplupna elkostnader	3 451	3 784
Upplupna vattenavgifter	16 605	17 067
Upplupna värmekostnader	135 353	89 372
Upplupna kostnader för renhållning	15 618	14 532
Upplupna revisionsarvoden	3 000	3 625
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	50 729
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	295 310	259 026
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	470 537	439 455

Ställda säkerheter

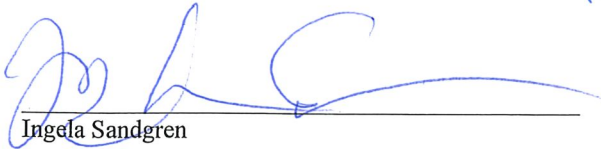
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	13 840 000	13 840 000
Varav eget innehav	400 000	400 000

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

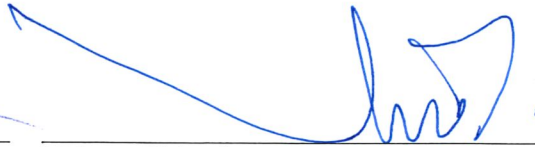
Styrelsens underskrifter

Trollhättan 2020-03-25

Ort och datum



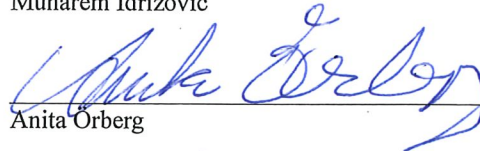
Ingela Sandgren



Muharem Idrizovic



Johan Knöös



Anita Örberg



Stefan Lööv



Ove Andersson



Lennart Theliander

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-06



Revisorscentrum i Skövde AB
Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Trollhättehus nr 13

Org.nr 763000–2827

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Trollhättehus nr 13 för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 auktoriserade revisionsbolagets 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 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 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 osäkerhetsfaktor 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 Brf Trollhättus nr 13 för räkenskapsåret 2019 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 revisionsd 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 revisionsd 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 räkenskaperna. 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 6 maj 2020
RevisorsCentrum i Skövde AB

Staffan Jansson
Auktoriserad 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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 13

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Trollhättehus 13 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

