



# ÅRSREDOVISNING 2019

RIKSBYGGEN BRF APOLLO 1

716409 - 8357

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättnings-tillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättnings-tillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträtts-avtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel 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 god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

## **Kortfattat om året 2019**

Året har varit unikt i föreningens historia, det har aldrig skett så stora förändringarna sedan bildandet för trettiofem år sedan. Innergårdens förnyelse har ingen undgått men inte lika uppenbart är förvaltarbytet, från Riksbyggen till HSB.

Innergårdens förnyelse har varit möjlig genom att föreningens ekonomi blivit stabil. Därmed har det blivit möjligt att genomföra trivselhöjande underhåll.

Bytet av förvaltare har flera orsaker, där det väsentligaste skälet var att sänka för kostnaderna. Bytet medför att styrelsen tar ett större ansvar och ägnar mer tid åt tekniska förvaltning.

Förvaltarbytet är en av alla de åtgärder som gjorts i styrelsens långsiktiga arbete för att sänka föreningens kostnader. Detta för att förbättra ekonomin från den konkursmässiga nivå som rådde för tjugofem år sedan. Styrelsens målsättning har sedan dess varit att ge medlemmarna en bättre ekonomisk trygghet i sitt boende.

Ekonomin är idag acceptabel, men att komma i balans har tagit lång tid, över två decennier. Förbättringen beror i huvudsak på att det har varit låga låneräntorna under lång tid, men också på frivilligt arbete av styrelsen. Det frivilliga arbetet har utförts i över tjugo år vilket inneburit betydande besparingar åt föreningen eftersom man sluppit anlita firmor för många arbeten.

Man kan sammanfatta året med att innergården inte bara förhöjt välbefinnandet för medlemmarna utan även för fastigheten.

*Styrelsen*

# ÅRSREDOVISNING

## Riksbyggens Brf Apollo 1

Org nr 716409-8357

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
**2019-01-01 – 2019-12-31**

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

#### Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Trollhättan.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov samt i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktigt hållbar utveckling.

Föreningen stadgar baseras på Riksbyggens normalstadgar från 2014. Föreningen har gjort egna anpassningar av § 48. Stadgarna registrerades hos bolagsverket 2017-02-16.

Energideklaration är utförd och godkänd under året.

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) enl. BFS 1996:56 utfördes och godkändes år 2017. Nästa besiktning skall ske enligt fastställt intervall år 2020. Ventilationskanalerna rensades senast år 2017.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens försäkring.

Föreningens äger fastigheten Apollo 1 i Trollhättan. På fastigheten finns en byggnad med 25 lägenheter samt en lokal. Byggnaden uppfördes 1933 och rotrenoverades 1986. Fastighetens adress är Olof Palmes gata 9 A-C samt Österlånggatan 27 och 27 A.

Den totala bostadsytan uppgår till 1 546 kvm och tomtarean uppgår till 866 kvm.

Föreningens 25 st bostäder fördelar sig enligt följande:

1 st 1 rum och kök, 18 st 2 rum och kök samt 6 st 3 rum och kök.

Affärslokalen uppgår till 74 kvm och hyrs ut till Wanida Friskvård. *R*

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört en genomgripande upprustning av innergården:  
Dränering av fastighetsgrunden (mot innergård)  
Ny växtlighet, nya rabatter och gångplattor  
Dagvattentätning, murens grund mot HSB Apollo  
Separering av dagvattnet från innergården

Årets kostnad för planerat yttre underhåll uppgick till 891 560 och löpande reparationer uppgick till 4 043 kr.

Styrelsens stadgeenliga årliga fastighetsbesiktning har utförts under året.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Målning av fastighetstaken  
Underhåll och standardhöjning av lokalen  
Sophus underhåll och installation av fönster  
Låssystem, nya kodlås med förbättrad säkerhet  
Tvättstuga, förbättrad ventilation och målning  
Statuskontroll av lägenheter

Planerat underhåll kostnadstäcks genom avlyft från den yttre underhållsfonden.

Vid rotreoveringen 1985 genomfördes stambyte, fasadrenovering, takrenovering samt fönsterbyte som 1990 kläddes i aluminium.

### Ekonomi

I januari 2019 höjdes årsavgifterna senast med 1 % och den genomsnittliga årsavgiften är därefter 865 kronor per kvm och år. Styrelsen beslutade i samband med budgetarbetet höja årsavgifterna 1 % fr o m januari 2020.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 747 625 kr.

I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2020.

Efter en avsättning till yttre fond med 200 000 kr och ett beräknat avlyft från yttre fonden med 970 000 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondavsättning på cirka 13 500 kr, antagen budget ger därmed full kostnadstäckning.

Föreningen förvaltas fr o m 2019 av HSB Nordvästra Götaland.

### Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning.
- Spikbussen avseende joursevice.
- Bixia avseende fastighetsel.
- Com Hem avseende kabel-tv och internet
- Woraporn avseende lokalvård

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal 28 personer och vid räkenskapsårets slut till 26 personer. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt en röst. Under året har 3 st bostadsrätter överlåts.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 26 juni 2019 med 6 st röstberättigade medlemmar.

### Styrelsen

Stefan Johansson	ledamot, ordförande
Johnny Kinghed	ledamot, sekreterare
Kyoko Nakano Sandblom	ledamot
Carina Reilly	ledamot, HSB
Lennart Theliander	ledamot, Riksbyggen
Mattias Edvinsson	suppleant
Peter Mattsson	suppleant
Eva Tisell	suppleant, Riksbyggen

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Stefan Johansson, Johnny Kinghed, Carina Reilly, Mattias Edvinsson samt Riksbyggens ledamot och suppleant.

Styrelsen har under året hållit 3 st protokollförda sammanträden.  
Arbetsutskottet har haft 3 möten under året.

### Firmatecknare

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening (alla ledamöter är firmatecknare men det krävs två som undertecknat).

### Revisorer

Revisorer har varit Jonas Lext och Anders Karlsson auktoriserad revisor och suppleanter har varit Göran Nilsson och Staffan Jansson auktoriserade revisorer.

### Medlemskap

Föreningens är medlem i Riksbyggens Intresseförening, medlemskapet upphör 2020-07-01.

### Valberedning

Valberedning Inge Olsson.

### Miljösamordnare

Miljösamordnare Stefan Johansson.

### Brandskyddsansvarig

Brandskyddsansvarig Stefan Johansson. *A*

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	1 399	1 385	1 384	1 384	1 384
Resultat efter finansiella poster tkr	-492	292	372	195	203
Resultat exkl avskrivningar men inkl avsättning till underhållsfond	-341	425	522	395	403
Balansomslutning	4 650	5 242	5 572	5 815	6 040
Soliditet %	77	77	69	58	53
Likviditet %	76	256	282	154	140
Årsavgiftsnivå för bostäder kr /kvm	865	856	856	856	856
Driftkostnader exkl underhåll, kr /kvm*	353	280	268	333	318
Ränta kr /kvm	9	9	15	26	45
Underhållsfond kr /kvm	507	955	855	764	680
Låneskuld kr /kvm	451	543	936	1 221	1 506

\*Ny beräkningsgrund fr o m 2019

## Förändringar i eget kapital

Under året har eget kapital förändrats enligt följande (se även not Förändring av eget kapital):

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre U-h fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 875 005	0	1 582 673	306 769	291 711
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			0	291 711	-291 711
Reservering till yttre fond			149 000	-149 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-891 560	891 560	
Årets resultat					-492 356
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 875 005</b>	<b>0</b>	<b>840 113</b>	<b>1 341 041</b>	<b>-492 356</b>

## Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget.  
Disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utförd underhåll.  
Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll.

Till styrelsens förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	597 481
Årets resultat före fondförändring	-492 356
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-149 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	891 560
Summa	848 685

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition 840 113

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning 848 685

### Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat -492 356

### Resultatförändring efter disposition av underhåll

Avsättning underhåll	-149 000
Disposition underhållsfond	891 560
Netto avsättning (-)/disposition (+) underhållsfond	742 560

**Resultat efter fondförändring 250 204**





HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716409-8357

## Riksbyggen brf Apollo 1

<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Nettoomsättning	Not 1	1 402 096	1 403 944
<b>Summa intäkter</b>		<b>1 402 096</b>	<b>1 403 944</b>
Driftskostnader	Not 2	-585 282	-681 830
Underhållskostnader	Not 3	-891 560	0
Personalkostnader	Not 4	-106 570	-120 734
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-300 000	-300 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 883 412</b>	<b>-1 102 564</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-481 316</b>	<b>301 380</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	3 734	4 784
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-14 773</u>	<u>-14 453</u>
Summa finansiella poster		-11 039	-9 669
<b>Årets resultat</b>		<b>-492 356</b>	<b>291 711</b>

*R*

**Riksbyggen brf Apollo 1****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8	<u>3 795 000</u>	<u>4 095 000</u>
	3 795 000	4 095 000

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	<u>25 000</u>	<u>25 000</u>
	25 000	25 000

Summa anläggningstillgångar

<b>3 820 000</b>	<b>4 120 000</b>
------------------	------------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 10	0	2 119
--------	---	-------

Övriga fordringar

Not 11	3 022	1 150
--------	-------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<u>37 414</u>	<u>3 817</u>
40 436	7 086

Kortfristiga placeringar

Not 12	254 170	552 836
--------	---------	---------

*Kassa och bank*

535 296	561 849
---------	---------

Summa omsättningstillgångar

<b>829 902</b>	<b>1 121 771</b>
----------------	------------------

**Summa tillgångar**

<b>4 649 902</b>	<b>5 241 771</b>
------------------	------------------

**Riksbyggen brf Apollo 1****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

1 875 005

1 875 005

Fond för yttre underhåll

840 113

1 582 673

2 715 1183 457 678*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 341 041

306 769

Årets resultat

-492 356

291 711

848 685598 481

Summa eget kapital

**3 563 803****4 056 159****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

596 125

747 625

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

151 500

151 500

Leverantörsskulder

47 905

33 584

Skatteskulder

1 688

3 128

Övriga skulder

Not 16

0

180

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

288 881

249 595

489 974437 987

Summa skulder

**1 086 099****1 185 612****Summa Eget kapital och skulder****4 649 902****5 241 771**



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 716409-8357

## Riksbyggen brf Apollo 1

### NOTER

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Byggnader

Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 7 år.

#### Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

#### Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller kortare klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

#### Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året. A



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716409-8357

## Riksbyggen brf Apollo 1

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	1 337 424	1 324 092
	Hyror	63 600	63 000
	Bortfall hyror	-1 800	-1 800
	Övriga intäkter	2 872	18 652
		<b>1 402 096</b>	<b>1 403 944</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel mm	66 789	3 186
	Tv/datakostnader	25 144	24 738
	Reparationer	4 043	29 919
	El	40 228	43 764
	Uppvärmning	189 643	206 845
	Vatten	54 256	66 381
	Sophämtning	22 588	21 236
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	38 175	36 745
	Försäkringar	27 465	21 863
	Förvaltningsarvoden	50 000	173 248
	Övriga driftskostnader	58 863	49 957
	Övriga kostnader	8 089	3 948
		<b>585 282</b>	<b>681 830</b>
<b>Not 3</b>	<b>Underhållskostnader</b>		
	Periodiskt underhåll	891 560	0
		<b>891 560</b>	<b>0</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	5 200	12 000
	Revisorsarvode	800	800
	Löner och andra ersättningar	1 828	0
	Sociala kostnader	25 042	34 464
		<b>32 870</b>	<b>47 264</b>
	<b>Övriga anställda</b>		
	Löner och ersättningar	73 700	73 470
		<b>73 700</b>	<b>73 470</b>
		<b>106 570</b>	<b>120 734</b>
<b>Not 5</b>	<b>Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader	300 000	300 000
		<b>300 000</b>	<b>300 000</b>
<b>Not 6</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Utdelningar	2 400	2 400
	Övriga ränteintäkter	1 334	2 384
		<b>3 734</b>	<b>4 784</b>
<b>Not 7</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	14 745	14 416
	Räntekostnader kortfristiga skulder	28	37
		<b>14 773</b>	<b>14 453</b>



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716409-8357

## Riksbyggen brf Apollo 1

Noter			2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>	Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)			
Byggnaderna är helt avskrivna år			2026	
Värdeår enligt taxeringsbeslut			1985	
	<b>Anskaffningsvärde</b>	<b>Ack. av- och nedskrivningar</b>	<b>Årets avskrivning</b>	<b>Avskrivnings-tid</b>
Ursprunglig byggnad	9 300 300	-7 080 000	-300 000	1985-2026
Mark	1 875 000			
	<u>11 175 300</u>	<u>-7 080 000</u>	<u>-300 000</u>	
				<b>Bokfört värde</b>
				<b>2019-12-31</b>
				<u>1 920 300</u>
				<u>1 875 000</u>
				<u>3 795 300</u>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>				
Anskaffningsvärde byggnader			9 300 300	9 300 300
Anskaffningsvärde mark			1 875 000	1 875 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			<u>11 175 300</u>	<u>11 175 300</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>				
Ingående ackumulerade avskrivningar			-7 080 300	-6 780 300
Årets avskrivningar			-300 000	-300 000
Utgående ackumulerade avskrivningar			<u>-7 380 300</u>	<u>-7 080 300</u>
<b>Bokfört värde</b>			<b>3 795 000</b>	<b>4 095 000</b>
<b>Taxeringsvärde för Apollo 1</b>			<b>19 575 000</b>	<b>14 209 000</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>				
Andelar i Riksbyggen ek förening			<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<b>Not 10 Kundfordringar</b>				
Övriga kundfordringar			0	2 119
			<u>0</u>	<u>2 119</u>
<b>Not 11 Övriga fordringar</b>				
Skattekonto			3 022	1 150
			<u>3 022</u>	<u>1 150</u>
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>				
SBAB			254 170	552 836
			<u>254 170</u>	<u>552 836</u>
<b>Not 13 Förändring av eget kapital</b>				
	<b>Insatser</b>	<b>Uppl. avgifter</b>	<b>Underh.- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>
Belopp vid årets ingång	1 875 005	0	1 582 673	306 769
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	291 711
Reservering till yttre fond			149 000	-149 000
Ianspråktagande av yttre fond			-891 560	891 560
Årets resultat				-492 356
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 875 005</b>	<b>0</b>	<b>840 113</b>	<b>1 341 041</b>
				<u>-492 356</u>

**Riksbyggen brf Apollo 1**

Noter		2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>			
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum
Stadshypotek AB	292224	1,70%	2021-06-30
Stadshypotek AB	411400	1,45%	2020-01-02
		Belopp	Nästa års amortering
		467 625	151 500
		280 000	0
		747 625	151 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			<b>596 125</b>
<b>Ställda säkerheter:</b>			
Fastighetsinteckning		3 923 000	9 212 000
<b>Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld (kommande års amortering)		<b>151 500</b>	<b>151 500</b>
<b>Not 16 Övriga kortfristiga skulder</b>			
Övriga kortfristiga skulder		0	180
		<b>0</b>	<b>180</b>
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>			
Upplupna räntekostnader		2 317	0
Förutbetalda hyror och avgifter		103 438	83 016
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter		183 126	166 579
		<b>288 881</b>	<b>249 595</b>

Trollhättan <sup>25, 5</sup> / 5 2020

Stefan Johansson

Johnny Kinghed

Kyoko Nakano Sandblom

Carina Reilly

Lennart Theliander

Vår revisionsberättelse har <sup>15, 6</sup> / 6 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning

Jonas Lext

Av föreningen vald revisor

Anders Karlsson

Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Apollo 1

Org.nr 716409-8357

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Apollo för år 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 god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Apollo 1 för år 2019 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 revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

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

#### *Revisorns ansvar*

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande


om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på 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 15 juni 2020  
Revisorscentrum i Skövde AB

  
Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor

  
Jonas Lext  
Förtroendevald revisor