Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning
2020-07-01 – 2021-06-30

RBF Trollhättehus 3
Org nr: 763000-2066

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Noter 11

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Trollhättehus 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-07-01 till 2021-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Trollhättans kommun.

Årets resultat visar ett överskott på 95 347 kr (fg år överskott 170 460 kr).

Driftkostnader har ökat främst pga högre underhållskostnader samt bevakningskostnader. Övriga kostnader är i nivå med fg år.

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

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 311 till 390%.

I resultatet ingår avskrivningar med 89 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 185 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tigern 3 i Trollhättans kommun. På fastigheten finns en byggnad med 29 lägenheter och 5 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1946. Fastighetens adress är Tingvallavägen 2 A-C i Trollhättan.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r	1 r.o.k.	1 rkm	2 rkm	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
3	3	5	1	11	6	29

Dessutom tillkommer

Lokaler	P-platser
5	**15**

Total bostadsarea	1 447 m²
Total lokalarea	252 m²
Årets taxeringsvärde	17 139 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	17 139 000 kr

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

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk och teknisk förvaltning
Bixia	El
Telia	Bredband
Trollhättan Energi	Fjärrvärme

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 59 tkr och planerat underhåll för 208 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2018 och visar ett underhållsbehov på 2 053 tkr för åren 2018-2027 vilket motsvarar en avsättning med 205 tkr årligen (121 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 200 tkr (118 kr/m²). Budgeterad avsättning för kommande verksamhetsår är 200 tkr. Underhållsfonden uppgår på bokslutsdagen 2021-06-30 till 529 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterbyte	1989/1990
Stam- och badrumsrenovering	1991/1992
Tak	1993/1994
Fasad och balkonger	2006/2007
Infodring spillvattenledning och liggande stam	2009/2010
Plåtinklädning av skorsten	2012/2013
Dränering och asfaltering	2013/2014
Tvättstuga	2017/2018
Ventilbyte	2018/2019
Målning av takfot mm	2018/2019
Dagvattenseparering samt dränering	2018/2019
Installationer	2019/2020
Huskropp utvändigt	2019/2020

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt (fasad)	208 220

Planerat underhåll	År
Helmålning källare	2024
Betonggolv, reparation plus målning	2024
Låscylinder och kista, byte	2024

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Dahmm	Ordförande	2022
Mikael Alvelind	Vice ordförande	2021
Isa Mossberg	Ledamot	2022
Kristian Bäckström	Ledamot Riksbyggen	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Matti Kainelainen	Suppleant	2022
Emma Eriksson	Suppleant	2021
Viktor Gustavsson	Suppleant	2022
Annie Kainelainen	Suppleant	2021
Anders Tånghed	Suppleant Riksbyggen	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB Martin Johansson, huvudansvarig	Auktoriserad revisor	

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 35 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 35 personer.

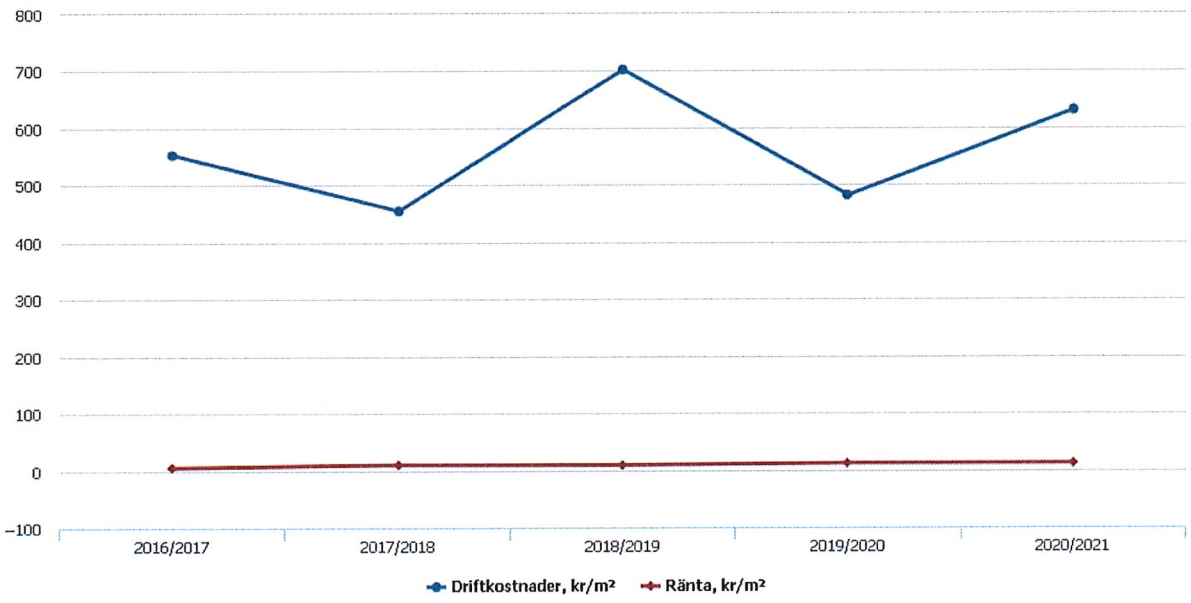
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2021-07-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 837 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	1 432	1 430	1 327	1 305	1 287
Resultat efter finansiella poster	95	170	-359	135	140
Resultat exklusive avskrivningar	185	260	-235	246	263
Avsättning till underhållsfond kr/m²	118	177	177	177	165
Balansomslutning	2 269	2 219	2 277	2 184	1 950
Soliditet %	33	30	21	39	36
Likviditet% inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	55	-	-	-	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	390	311	158	163	120
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	837	837	797	785	768
Driftkostnader, kr/m²	537	482	702	455	553
Ränta, kr/m²	11	12	9	10	5
Underhållsfond, kr/m²	312	316	188	328	247
Lån, kr/m²	788	810	830	550	569



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 i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Fritt			
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	17 227	537 652	-70 027	170 460
Disposition enl. årsstämmobeslut			170 460	-170 460
Reservering underhållsfond		200 000	-200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-208 220	208 220	
Årets resultat				95 347
Vid årets slut	**17 227**	**529 432**	**108 652**	**95 347**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	100 432
Årets resultat	95 347
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	208 220
Summa	**203 999**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	**203 999**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 431 978	1 429 781
Övriga rörelseintäkter	Not 3	46 798	35 636
Summa rörelseintäkter		**1 478 776**	**1 465 417**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-912 845	-819 536
Övriga externa kostnader	Not 5	-335 157	-344 932
Personalkostnader	Not 6	-34 695	-23 129
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-89 248	-89 248
Summa rörelsekostnader		**-1 371 945**	**-1 276 846**
Rörelseresultat		**106 831**	**188 571**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	6 144	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	439	1 630
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-18 067	-19 741
Summa finansiella poster		**-11 483**	**-18 111**
Resultat efter finansiella poster		**95 347**	**170 460**
Årets resultat		**95 347**	**170 460**

Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	1 375 792	1 465 040
Summa materiella anläggningstillgångar		**1 375 792**	**1 465 040**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	64 000	64 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**64 000**	**64 000**
Summa anläggningstillgångar		**1 439 792**	**1 529 040**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 008	0
Övriga fordringar		23 925	33 749
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	27 863	28 170
Summa kortfristiga fordringar		**56 796**	**61 919**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	771 939	628 325
Summa kassa och bank		**771 939**	**628 325**
Summa omsättningstillgångar		**828 735**	**690 244**
Summa tillgångar		**2 268 527**	**2 219 284**

Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 227	17 227
Fond för yttre underhåll		529 432	537 652
Summa bundet eget kapital		**546 660**	**554 880**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		108 652	-70 027
Årets resultat		95 347	170 460
Summa fritt eget kapital		**204 000**	**100 432**
Summa eget kapital		**750 659**	**655 312**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	1 340 448
Summa långfristiga skulder		**0**	**1 340 448**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 340 448	35 276
Leverantörsskulder		17 780	0
Övriga skulder		0	1 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	159 640	187 248
Summa kortfristiga skulder		**1 517 868**	**223 524**
Summa eget kapital och skulder		**2 268 527**	**2 219 284**

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.
Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulden som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020/2021 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Spillvattenledning liggande stam	Linjär	10
Elarbete	Linjär	24
Fasad/balkongombyggnad	Linjär	30
Tvättstuga	Linjär	25
Parkeringsplats	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 211 028	1 211 028
Hyror, lokaler	124 050	123 378
Hyror, p-platser	50 390	46 900
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 964	0
Rabatter	-4 326	-4 325
Elavgifter	52 800	52 800
Summa nettoomsättning	**1 431 978**	**1 429 781**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Balkonginglasning	20 328	20 328
Övriga ersättningar	8 759	9 086
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-9
Erhållna statliga bidrag	2 162	0
Övriga rörelseintäkter	15 549	6 231
Summa övriga rörelseintäkter	**46 798**	**35 636**

Not 4 Driftskostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Underhåll	-208 220	-81 440
Reparationer	-59 129	-89 727
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-49 701	-48 831
Försäkringspremier	-27 429	-25 169
Kabel- och digital-TV	-95 724	-91 686
Återbäring från Riksbyggen	3 600	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 641	-8 757
Serviceavtal	-12 638	-6 015
Obligatoriska besiktningar	0	-36 488
Bevakningskostnader	-14 766	0
Snö- och halkbekämpning	-9 075	-2 519
Förbrukningsinventarier	-3 149	-399
Vatten	-65 642	-87 791
Fastighetsel	-91 645	-88 277
Uppvärmning	-211 095	-199 376
Sophantering och återvinning	-54 230	-48 155
Förvaltningsarvode drift	-11 361	-4 907
Summa driftskostnader	**-912 845**	**-819 536**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Förvaltningsarvode administration	-303 237	-312 968
Arvode, yrkesrevisorer	-11 769	-11 813
Övriga förvaltningskostnader	-12 051	-4 673
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 448	-9 141
Telefon och porto	-1 698	-3 104
Medlems- och föreningsavgifter	0	-1 504
Bankkostnader	-955	-1 730
Summa övriga externa kostnader	**-335 157**	**-344 932**

Not 6 Personalkostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Styrelsearvoden	-15 000	-10 000
Sammanträdesarvoden	-11 400	-7 600
Sociala kostnader	-8 295	-5 529
Summa personalkostnader	**-34 695**	**-23 129**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Avskrivningar tillkommande utgifter	-89 248	-89 248
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**-89 248**	**-89 248**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Utdelning andelar Riksbyggen ekonomisk förening	6 144	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**6 144**	**0**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	439	372
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	1 258
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**439**	**1 630**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-18 067	-19 741
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-18 067**	**-19 741**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Byggnader	549 011	549 011
Mark	42 000	42 000
Standardförbättringar	4 436 432	4 436 432
	5 027 443	**5 027 443**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**5 027 443**	**5 027 443**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-549 011	-549 001
Standardförbättringar	-3 013 392	-2 924 144
	-3 562 403	**-3 473 155**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning standardförbättringar	-89 248	-89 248
	-89 248	**-89 248**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-3 651 651**	**-3 562 403**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**1 375 792**	**1 465 040**
Varav		
Mark	42 000	42 000
Standardförbättringar	1 333 792	1 423 040
Taxeringsvärden		
Bostäder	16 400 000	16 400 000
Lokaler	739 000	739 000
Totalt taxeringsvärde	**17 139 000**	**17 139 000**
varav byggnader	*11 490 000*	*11 490 000*
varav mark	*5 649 000*	*5 649 000*

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2021-06-30	2020-06-30
128 st garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	64 000	64 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	**64 000**	**64 000**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna ränteintäkter	439	212
Förutbetalda försäkringspremier	14 752	12 677
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 672	15 281
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**27 863**	**28 170**

Not 14 Kassa och bank

	2021-06-30	2020-06-30
Handkassa	16	16
Bankmedel	295 353	294 696
Transaktionskonto	476 570	333 612
Summa kassa och bank	**771 939**	**628 325**

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-06-30	2020-06-30
Inteckningslån	1 340 448	1 375 724
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 340 448	-35 276
Långfristig skuld vid årets slut	**0**	**1 340 448**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,27%	2021-07-28	1 375 724,00	0,00	35 276,00	1 340 448,00
Summa			**1 375 724,00**	**0,00**	**35 276,00**	**1 340 448,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omförhandla lånet varför skulden betraktas som kortfristig.
Under nästa år ska föreningen amortera 35 276 kr och vid fortsatt lika amortering förfaller 141 104 kr till betalning mellan 2 och 5 år. Resterande skuld 1 164 068 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna räntekostnader	2 970	3 924
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	3 991
Upplupna elkostnader	6 198	6 297
Upplupna vattenavgifter	5 425	13 189
Upplupna värmekostnader	7 470	6 380
Upplupna kostnader för renhållning	9 003	8 715
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 978	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 504	1 504
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	125 092	143 248
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**159 640**	**187 248**

Not Ställda säkerheter	**2021-06-30**	**2020-06-30**
Fastighetsinteckning	1 909 000	1 909 000
Varav eget förvar	-259 000	-259 000
	1 649 900	1 649 900

Styrelsens underskrifter

Trollhättan 210928

Ort och datum

Andreas Dahmm

Mikael Alvelind

Isa Mossberg

Kristian Bäckström

Vår revisionsberättelse har lämnats 7/10 2021

RevisorsCentrum i Skövde AB

Martin Johansson
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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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 3

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Trollhättehus 3 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus 3
Org.nr 763000-2066

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus 3 för räkenskapsåret 2020-07-01 – 2021-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns 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.

Revisorns ansvar
Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus 3 för räkenskapsåret 2020-07-01 – 2021-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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 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 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 7 oktober 2021

RevisorsCentrum i Skövde AB

Martin Johansson
Auktoriserad revisor