

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Trollhättehus 10
Org nr: 763000-2074



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Trollhättehus 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 till 2020-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Trollhättans Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Årets resultat är sämre än föregående år p.g.a. högre räntekostnader samt driftkostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre underhållskostnader. Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. ny tagna lån.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 319% till 194%.

I resultatet ingår avskrivningar med 900 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 748 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sädesbingen 2 i Trollhättans Kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 133 lägenheter samt 11 st lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1964-65. Fastigheternas adress är Sädesbingen 9-51 i Trollhättan.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa	Varav hyresrätt
14	29	73	17	133	1

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
11	102	58
Total tomtarea		35 691 m ²
Total bostadsarea		10 583 m ²
Total lokalarea		199 m ²
Årets taxeringsvärde		65 613 000 kr
Föregående års taxeringsvärde		65 613 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk-teknisk- och energiförvaltning
Ahlströms F Astighetsförvaltning	Fastighetsskötsel
Com Hem/Telia	Kabel-TV
Spikbussen	Jour
Nokas	Bevakning
Eidar	Gemensam väg, servitut evigt
Bixia	El

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 39 tkr och planerat underhåll för 380 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2020 och visar på ett underhållsbehov på 25 248 tkr för de närmaste 10 åren som motsvarar 2 524 tkr/år.

Avsättningen för verksamhetsåret har skett med 700 tkr. Budgeterad avsättning för 2020-2021 uppgår till 700 tkr.

Eftersom föreningen därmed tillämpar komponentavskrivning bedöms avsättningen till underhållsfond vara lägre. Underhållsplanen inkluderar byte av komponenter som i K3 kan aktiveras. Styrelsens bedömning är att avsättningen till underhållsfond är tillräcklig enligt underhållsplan. *uj*

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll


Beskrivning	År
Byte ventilationsaggregat	2015-2016
Målning fasader och taksprång	2015-2019
Tak	2015-2016
Omfogning entréfasad hus 2 och 5	2015-2016

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	11 526
Installationer	221 527
Markytor	146 588

Planerat underhåll

Beskrivning	År
Asfaltyta omläggning	2021
Trapphus målning	2021
Fönsterbyte	2020 och 2025
Byte låscylinder	2022
Byte belysningsarmaturer	2022
Byte luftavfuktare	2023

Under året har föreningen tagit beslut om breddning och inglasning av balkongerna för samtliga lägenheter förutom ettorna, fönsterbyte mot innergård samt dränering till ett belopp om 42 675 tkr. Arbetet beräknas vara klart hösten 2020, varför detta har aktiverats som pågående ny- och ombyggnation per 2020-06-30 om totalt 40 540 tkr. Avskrivning görs från och med färdigställandet. Ombyggnationen har finansierats genom nyupptagna lån, se not 19. 

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christer Thorngren	Ordförande	2020
Gerd Blom	Vice ordförande	2020
Irene Edlund	Sekreterare	2020
Marie Eriksson	Ledamot	2021
Sergio Silvio D'Imporzano	Ledamot	2021
Lise-Lotte Johansson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Fenixs Beka	Suppleant	2021
Vakant	Suppleant	
Anders Tånghed	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Birgit Nilsson	Förtroendevald revisor	2020
RevisorsCentrum i Skövde AB, Martin Johansson	Auktoriserad revisor	

Revisorssuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Stig Andersson		2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Olof Malmberg	2020
Sven-Erik Wennborg	2020

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 173 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 170 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2019 då boendeavgifterna höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

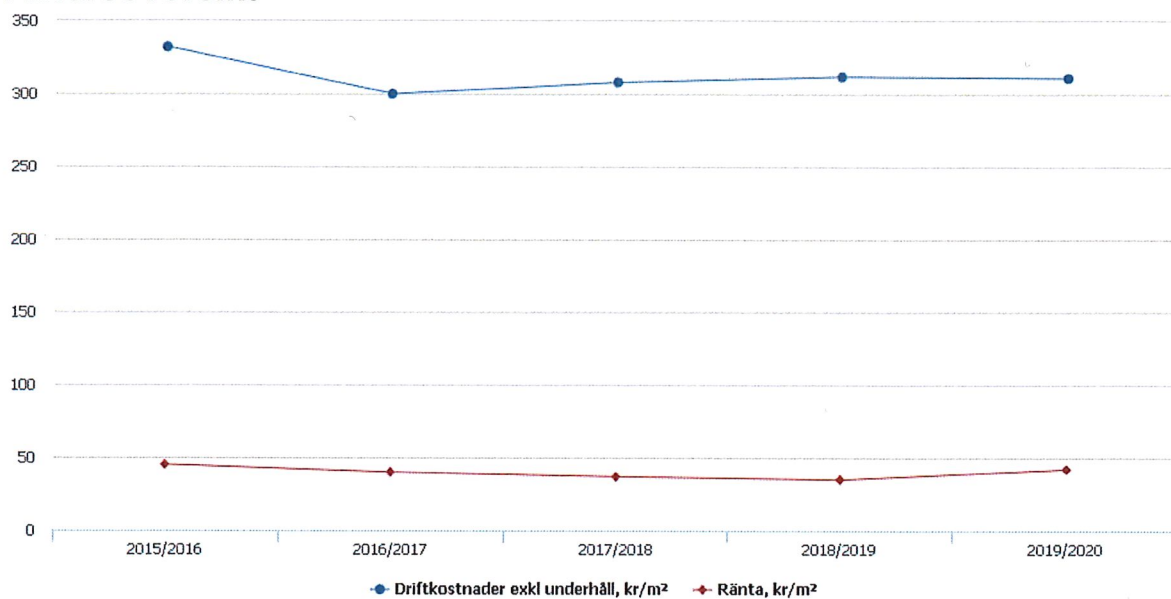
Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 473 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade förutom en som upplåts med hyresrätt.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	6 479	6 439	6 302	6 180	6 048
Resultat efter finansiella poster	-152	1 037	986	-1 126	-1 291
Balansomslutning	70 557	26 770	26 173	25 952	29 586
Soliditet %	5	15	11	8	11
Likviditet %	194	319	249	169	215
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	473	468	458	450	435
Bränsletillägg, kr/m ²	101	101	98	99	98
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	311	312	308	300	332
Ränta, kr/m ²	42	35	37	40	45
Lån, kr/m ²	5 782	1 988	2 034	2 073	2 126

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. *8*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 349 940	1 533 776	40 081	1 036 894
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 036 894	-1 036 894
Reservering underhållsfond		700 000	-700 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-379 641	379 641	
Årets resultat				-151 601
Vid årets slut	1 349 940	1 854 135	756 616	-151 601

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 076 974
Årets resultat	-151 601
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	379 641
Summa	605 014

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämma

Att balansera i ny räkning i kr **605 014**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 479 335	6 439 073
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 919	46 313
Summa rörelseintäkter		6 506 254	6 485 386
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 735 891	-3 581 617
Övriga externa kostnader	Not 5	-618 648	-515 321
Personalkostnader	Not 6	-234 177	-102 632
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-899 575	-900 321
Summa rörelsekostnader		-5 488 291	-5 099 891
Rörelseresultat		1 017 962	1 385 495
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	19 008
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	24 058	8 467
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 193 621	-376 076
Summa finansiella poster		-1 169 564	-348 601
Resultat efter finansiella poster		-151 601	1 036 894
Årets resultat		-151 601	1 036 894

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	19 657 669	20 557 244
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	40 540 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		60 197 669	20 557 244
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	198 000	198 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		198 000	198 000
Summa anläggningstillgångar		60 395 669	20 755 244
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	13 288	4 122
Övriga fordringar	Not 16	83 492	72 065
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	107 196	102 587
Summa kortfristiga fordringar		203 976	178 774
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	9 957 694	5 835 871
Summa kassa och bank		9 957 694	5 835 871
Summa omsättningstillgångar		10 161 670	6 014 646
Summa tillgångar		70 557 339	26 769 889

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 349 940	1 349 940
Fond för yttre underhåll		1 854 135	1 533 776
Summa bundet eget kapital		3 204 075	2 883 716
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		756 615	40 081
Årets resultat		-151 601	1 036 894
Summa fritt eget kapital		605 014	1 076 974
Summa eget kapital		3 809 090	3 960 691
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	61 507 865	20 922 640
Summa långfristiga skulder		61 507 865	20 922 640
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	833 620	509 000
Leverantörsskulder	Not 20	3 109 861	234 480
Skatteskulder	Not 21	161 828	57 444
Övriga skulder	Not 22	407 552	314 144
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	727 523	771 491
Summa kortfristiga skulder		5 240 384	1 886 559
Summa eget kapital och skulder		70 557 339	26 769 889

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Entré och lägenhetsdörrar	Linjär	16
Nya garage	Linjär	33
Stam och badrumsrenovering	Linjär	33
Tilläggsisolering vind	Linjär	30
Tak	Linjär	35

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	5 006 508	4 957 068
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-30 706	-30 706
Hyror, bostäder	48 000	48 000
Hyror, lokaler	30 576	31 193
Hyror, garage	385 908	386 300
Hyror, p-platser	2 500	2 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-864	-780
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-26 627	-18 042
Bränsleavgifter, bostäder	1 064 040	1 064 040
Summa nettoomsättning	6 479 335	6 439 073

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar	15 370	20 186
Fakturerade kostnader	2 160	220
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	9
Övriga rörelseintäkter	499	23 824
Försäkringsersättningar	8 890	2 074
Summa övriga rörelseintäkter	26 919	46 313

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-379 641	-215 281
Reparationer	-39 124	-91 759
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-241 260	-183 141
Försäkringspremier	-136 313	-124 665
Kabel- och digital-TV	-78 261	-78 689
Återbäring från Riksbyggen	0	4 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-18 768	-6 346
Serviceavtal	0	-4 375
Obligatoriska besiktningar	-50 000	-2 523
Bevakningskostnader	-21 138	-59 914
Snö- och halkbekämpning	0	-31 769
Förbrukningsinventarier	-22 882	-50 171
Vatten	-471 836	-438 817
Fastighetsel	-184 533	-206 230
Uppvärmning	-1 127 157	-1 141 018
Sophantering och återvinning	-166 810	-150 980
Förvaltningsarvode drift	-798 168	-800 538
Summa driftkostnader	-3 735 891	-3 581 617

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-444 110	-436 359
Lokalkostnader	-1 335	942
IT-kostnader	-3 342	-3 368
Arvode, yrkesrevisorer	-24 060	-18 050
Övriga förvaltningskostnader	-112 061	-12 848
Kreditupplysningar	-4 050	-5 175
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 336	-20 186
Representation	0	-9 023
Kontorsmateriel	-1 671	-2 395
Telefon och porto	-1 342	-170
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-520	0
Medlems- och föreningsavgifter	0	-6 251
Bankkostnader	-4 560	-700
Övriga externa kostnader	-5 262	-1 738
Summa övriga externa kostnader	-618 648	-515 321

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-112 500	-50 000
Sammanträdesarvoden	-71 160	-28 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 500	-2 000
Övriga kostnadsersättningar	-151	0
Sociala kostnader	-42 866	-22 032
Summa personalkostnader	-234 177	-102 632

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-899 575	-900 321
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-899 575	-900 321

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Utdelning på andelar i RB Ek.förening	0	19 008
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	19 008

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	24 058	8 467
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	24 058	8 467

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-456 496	-376 076
Övriga finansiella kostnader (pantkostnader nytt lån)	-737 125	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 193 621	-376 076

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	8 593 620	8 593 620
Energisparåtgärder	1 486 142	1 486 142
Mark	414 800	414 800
Nya entréer och lägenhetsdörrar	1 985 543	1 985 543
Nya garage	3 700 000	3 700 000
Stam- och badrumsrenovering	22 000 000	22 000 000
Tilläggsisolering vind	676 000	676 000
Takrenovering	4 472 534	4 472 534
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	43 328 639	43 328 639
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 593 620	-8 593 620
Energisparåtgärder	-1 486 142	-1 486 142
Nya entréer och lägenhetsdörrar	-1 500 000	-1 400 000
Nya garage	-1 374 000	-1 274 000
Stam- och badrumsrenovering	-9 350 000	-8 800 000
Tilläggsisolering vind	-112 670	-90 136
Takrenovering	-354 964	-227 177
	-22 771 396	-21 871 075
Årets avskrivningar		
Årets avskrivningar nya entréer och lägenhetsdörrar	-99 277	-100 000
Årets avskrivning nya garage	-100 270	-100 000
Årets avskrivning stam- och badrumsrenovering	-550 000	-550 000
Årets avskrivning tilläggsisolering vind	-22 308	-22 534
Årets avskrivning takrenovering	-127 720	-127 787
	-899 575	-900 321
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-23 670 971	-22 771 396
Restvärde enligt plan vid årets slut	19 657 669	20 557 244
Varav		
Mark	414 800	414 800
Nya entreer och lägenhetsdörrar	386 266	485 543
Nya garage	2 225 730	2 326 000
Stam- och badrumsrenovering	12 100 000	12 650 000
Tilläggsisolering vind	541 022	563 330
Takrenovering	3 989 850	4 117 570
Taxeringsvärden		
Bostäder	63 000 000	63 000 000
Lokaler	2 613 000	2 613 000

Totalt taxeringsvärde	65 613 000	65 613 000
<i>varav byggnader</i>	<i>47 703 000</i>	<i>47 703 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>17 910 000</i>	<i>17 910 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	173 226	173 226
	173 226	173 226
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	173 226	173 226
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-173 226	-173 226
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-173 226	-173 226
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets slut	40 540 000	0

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-06-30	2019-06-30
Andelar i RB Ek.förening	198 000	198 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	198 000	198 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Kundfordringar	13 288	4 122
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	13 288	4 122

Not 16 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	83 492	72 065
Summa övriga fordringar	83 492	72 065

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	8 731	6 438
Förutbetalda försäkringspremier	68 712	67 600
Förutbetalda driftkostnader	7 187	9 983
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 813	18 567
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 753	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	107 196	102 587

Not 18 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	5 852 414	4 630 877
Transaktionskonto	4 103 280	1 202 994
Summa kassa och bank	9 957 694	5 835 871

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut


	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	62 341 485	21 431 640
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-833 620	-509 000
Långfristig skuld vid årets slut	61 507 865	20 922 640

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,92%	2020-12-22	5 602 500,00	0,00	100 000,00	5 502 500,00
SWEDBANK	1,56%	2021-06-23	6 475 000,00	0,00	175 000,00	6 300 000,00
SWEDBANK	1,74%	2021-12-22	4 055 000,00	0,00	60 000,00	3 995 000,00
SWEDBANK	1,62%	2022-06-22	2 598 140,00	0,00	100 000,00	2 498 140,00
DANSKE BANK	1,09%	2025-06-30	0,00	18 776 875,00	0,00	18 776 875,00
DANSKE BANK	1,09%	2025-06-30	0,00	22 723 125,00	81 155,00	22 641 970,00
SWEDBANK	1,16%	2025-09-25	2 701 000,00	0,00	74 000,00	2 627 000,00
Summa			21 431 640,00	41 500 000,00	590 155,00	62 341 485,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 834 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 334 tkr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 58 173 385 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2020/2021 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020/2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. 

Not 20 Leverantörsskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	33 636	234 480
Ej reskontraförda leverantörsskulder	3 076 225	0
Summa leverantörsskulder	3 109 861	234 480

Not 21 Skatteskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skatteskulder	161 828	57 444
Summa skatteskulder	161 828	57 444

Not 22 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	354 834	338 128
Skuld sociala avgifter och skatter	52 718	0
Avräkning hyror och avgifter	0	-23 984
Summa övriga skulder	407 552	314 144

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	43 535	44 537
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	112 504
Upplupna elkostnader	14 439	18 803
Upplupna vattenavgifter	42 212	38 186
Upplupna värmekostnader	32 797	33 892
Upplupna kostnader för renhållning	28 916	23 561
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 183	10 331
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	564 441	489 677
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	727 523	771 491

Not Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Företagsinteckning	62 700 000	25 900 000


Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser 0

Styrelsens underskrifter


Trollhättan 12/10 2020

Ort och datum

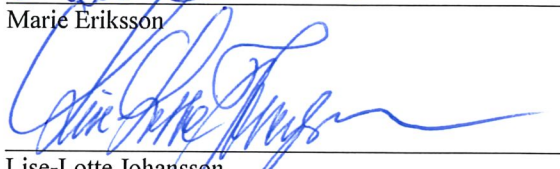

Christer Thorngren


Gerd Blom

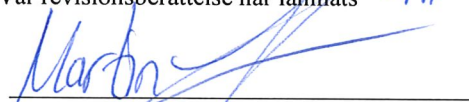

Irene Edlund



Marie Eriksson


Sergio Silvio D'Imporzano


Lise-Lotte Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2/11 2020


RevisorsCentrum i Skövde AB
Martin Johansson
Auktoriserad revisor


Birgit Nilsson
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 10 Org.nr 763000-2074

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 10 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-06-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund

av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag

måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 10 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 2 november 2020



Martin Johansson
Auktoriserad revisor



Birgit Nilsson
Förtroendevald 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, arvas 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 10

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Trollhättehus 10 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

