

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RBF Trollhättehus 11
Org nr: 763000-2116



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Trollhättehus 11 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1965-08-10. Nuvarande stadgar registrerades 2018-04-19.

Föreningen har sitt säte i Trollhättans kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år p.g.a högre underhålls och reparationskostnader även fastighesskatt är betydligt högre i år än föregående år på grund av ny taxering 2019.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning efter genomförd avgiftshöjning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 161% till 192%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 845 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 929 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Lien 2, Slagan 1 och Krubban 1 i Trollhättans Kommun. På fastigheterna finns 7 byggnader med 250 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1968. Fastigheternas adress är Slåttervägen 109-147 samt Lantmannavägen 52-84.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa.

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Trollhättans Stad.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
40	72	117	15	6	250

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
13	176	128

Total tomtarea 53 875 m²

Total bostadsarea 17 386 m²

Total lokalarea 188 m²

Årets taxeringsvärde	106 652 000 kr kr
Föregående års taxeringsvärde	64 555 000 kr 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
Förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsjour	G4s
Fastighetsjour	Spikbussen
Fastighetsförsäkring	Trygg-Hansa
Kabel-TV	Com Hem
Elavtal	Bixia

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 766 och planerat underhåll för 750. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan, uppdaterades 2019, visar på ett underhållsbehov på 48 617 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 4 862 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 500 tkr. *uj*

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.


Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2001
Nya garage	2006
Murar och rabatter	2012
Ombyggnad garagetak	2013

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp i kr
Bostäder	56 411
Gemensamma utrymmen	65 688
Installationer	329 878
Huskropp utvändigt	247 288
Garage och p-platser	51 200

Planerat underhåll

	År
Tvättmaskin byte 5 st	2020
Torktummlare	2020
Byte tvättbänk	2020
Rensning ventilationskanaler	2020
Byte av leksand	2020
Byte belysningsarmaturer	2021
Tvättmaskin byte 5 st	2021
Aluminium klätt fönster komplett byte stort och litet	2022
Fönsterdörr aluminium komplettbyte	2022
Fasta fönsterpartier	2022
Låscylinder byte	2022 

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Görel Dahlman	Ordförande	2020
Admira Jakupovic	Vice ordförande	2020
Rune Andersson	Ledamot	2019
Barbro Karlsson	Ledamot	2019
Dzana Kapetanovic	Ledamot	2020
Kristian Bäckström	Ledamot RB	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Timo Tiainen	Suppleant	2020
Lennart Johansson	Suppleant	2019
Sebastian Duda	Suppleant/sekreterare	2020
Cesar da Silva	Suppleant	2019
Andreas Andreasson	Suppleant RB	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Josip Budulica	Förtroendevald revisor	2019
Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	2019

Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Martin Johansson	Auktoriserad revisor	2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Simon Cicek	2019
Tommy Persson	2019
Bayrak Fahrettin	2019

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 300 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 26 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 24 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 302 personer.


Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-07-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgifter med 3%.

Årsavgiften för 2018/2019 uppgick i genomsnitt till 722 kr/m²/år.

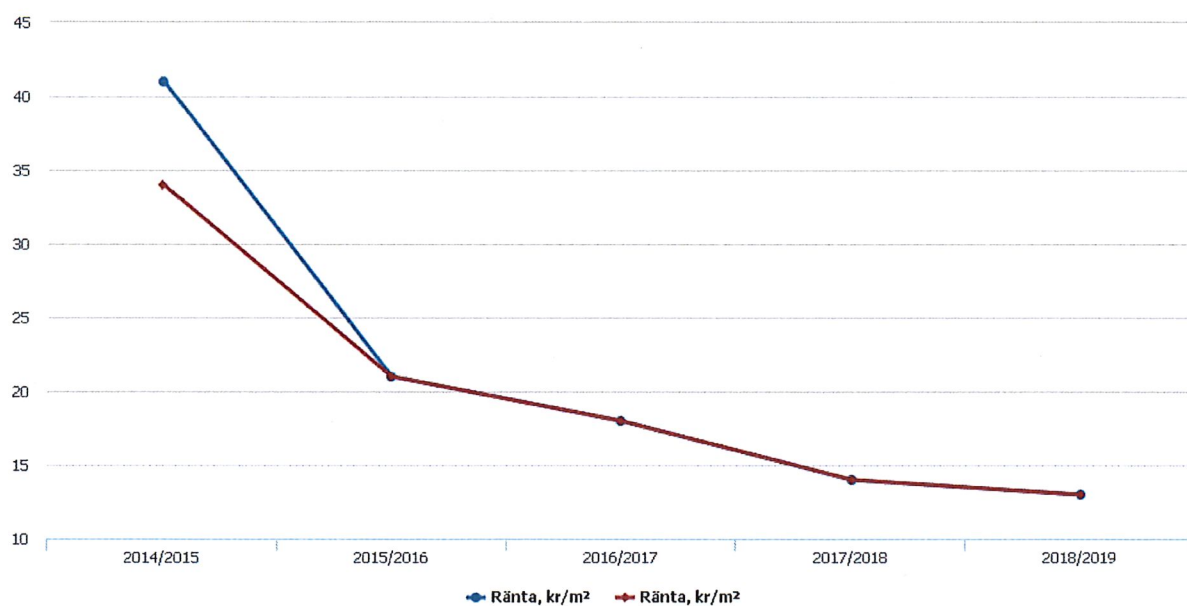
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 24 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade förutom en lägenhet som används som expedition och styrelserum inom föreningen.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	13 086	12 546	11 970	11 858	11 748
Årets resultat	84	1 596	438	-1 563	851
Balansomslutning	22 925	23 476	22 525	22 574	24 530
Soliditet %	41	40	34	32	36
Likviditet %	192	161	91	82	142
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	722	694	661	655	648
Ränta, kr/m ²	13	14	18	21	41
Lån, kr/m ²	605	640	680	720	759



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Fritt			
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 709 889	7 101 383	-1 063 853	1 596 428
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 596 428	-1 596 428
Reservering underhållsfond		1 500 000	-1 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-750 464	750 464	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				84 071
Vid årets slut	1 709 889	7 850 919	-216 961	84 071

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	532 575
Årets resultat	84 071
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	750 464
Summa	-132 890

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning -132 890

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01	2017-07-01
		2019-06-30	2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	13 086 292	12 546 452
Övriga rörelseintäkter	Not 3	153 373	95 864
Summa rörelseintäkter		13 239 665	12 642 316
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-7 547 105	-5 779 793
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 233 003	-973 427
Personalkostnader	Not 6	-2 359 072	-2 118 512
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 845 313	-1 972 663
Summa rörelsekostnader		-12 984 493	-10 844 395
Rörelseresultat		255 171	1 797 921
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	36 000	36 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	18 195	9 787
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-225 295	-247 279
Summa finansiella poster		-171 100	-201 491
Resultat efter finansiella poster		84 071	1 596 428
Årets resultat		84 071	1 596 428

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	15 233 974	17 010 174
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	199 109	268 222
Summa materiella anläggningstillgångar		15 433 083	17 278 396
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	375 000	375 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		375 000	375 000
Summa anläggningstillgångar		15 808 083	17 653 396
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	4 799	9 236
Övriga fordringar	Not 15	160 000	146 945
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	473 315	178 545
Summa kortfristiga fordringar		638 114	334 725
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	6 479 391	5 487 419
Summa kassa och bank		6 479 391	5 487 419
Summa omsättningstillgångar		7 117 505	5 822 144
Summa tillgångar		22 925 588	23 475 540

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 709 889	1 709 889
Fond för yttre underhåll		7 850 919	7 101 383
Summa bundet eget kapital		9 560 808	8 811 272
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-216 961	-1 063 853
Årets resultat		84 071	1 596 428
Summa fritt eget kapital		-132 890	532 575
Summa eget kapital		9 427 918	9 343 846
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	9 790 847	10 527 665
Summa långfristiga skulder		9 790 847	10 527 665
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	736 313	721 000
Leverantörsskulder	Not 19	866 850	425 264
Skatteskulder	Not 20	140 866	11 261
Övriga skulder	Not 21	457 563	775 737
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 505 232	1 670 767
Summa kortfristiga skulder		3 706 824	3 604 029
Summa eget kapital och skulder		22 925 588	23 475 540

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slut år
Byggnader	Linjär	55	2023
Stam- och badrumsrenovering	Linjär	33	2032
Nya garage	Linjär	22	2028
Isolering vindar	Linjär	20	2035
Port och passersystem	Linjär	20	2035
Inventarier	Linjär	5	

Mark är inte föremål för avskrivningar. ✓

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	12 555 718	12 069 647
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	0	-54 670
Hyror, lokaler	15 624	19 925
Hyror, garage	525 550	528 300
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-10 600	-16 750
Summa nettoomsättning	13 086 292	12 546 452

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Övriga ersättningar	36 202	28 801
Fakturerade kostnader	5 750	3 780
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	0
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	31 250
Övriga rörelseintäkter	107 629	27 972
Försäkringsersättningar	3 800	4 061
Summa övriga rörelseintäkter	153 373	95 864

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-750 464	-330 020
Reparationer	-765 580	-368 288
Självrisk	0	-1 500
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-345 520	-211 550
Tomträttsavgäld	-243 892	-243 892
Försäkringspremier	-201 935	-191 267
Kabel- och digital-TV	-151 686	-150 066
Återbäring från Riksbyggen	17 000	8 125
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 691	-2 834
Obligatoriska besiktningar	-136 197	-3 750
Bevakningskostnader	-106 063	-79 064
Övriga utgifter, köpta tjänster	-39 434	-5 120
Snö- och halkbekämpning	-2 947	-10 849
Statuskontroll	-155 625	0
Förbrukningsinventarier	-161 176	-114 835
Fordons- och maskinkostnader	-65 315	-52 844
Vatten	-896 795	-848 125
Fastighetsel	-530 342	-493 331
Uppvärmning	-2 186 885	-2 277 796
Sophantering och återvinning	-332 565	-323 727
Förvaltningsarvode drift	-127 241	-79 061
Dös arvode, drift	-359 750	0
Summa driftkostnader	-7 547 105	-5 779 793

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 001 176	-770 991
Lokalkostnader	-25 362	-48 936
IT-kostnader	-14 043	-5 803
Arvode, yrkesrevisorer	-24 438	-23 188
Övriga förvaltningskostnader	-58 047	-13 751
Kreditupplysningar	-14 276	-1 139
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-37 677	-36 680
Kontorsmateriel	-7 634	-12 644
Telefon och porto	-28 037	-26 644
Medlems- och föreningsavgifter	-18 563	-19 922
Bankkostnader	-200	-2 763
Övriga externa kostnader	-3 550	-10 966
Summa övriga externa kostnader	-1 233 003	-973 427

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Lön till kollektivanställda	-1 131 999	-1 098 303
Lön till övrig personal	-165 384	-97 069
Uttagsskatt	-401 187	-338 500
Styrelsearvoden	-40 758	-48 100
Sammanträdesarvoden	-43 500	-43 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 400	-4 400
Övriga kostnadsersättningar	-6 442	-8 049
Pensionskostnader	-58 600	-49 398
Övriga personalkostnader	-52 100	-21 171
Sociala kostnader	-454 702	-410 522
Summa personalkostnader	-2 359 072	-2 118 513

Medelantalet anställda har varit 4 personer.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-618 000	-618 000
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-1 158 200	-1 158 200
Avskrivning maskiner och inventarier	-69 113	-196 463
Summa av- och nedskrivningar av materiell anläggningstillgångar	-1 845 313	-1 972 663

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	36 000	36 000
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	36 000	36 000

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	18 195	9 787
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	18 195	9 787

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-225 295	-247 279
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-225 295	-247 279

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	19 055 307	19 055 307
Standardförbättringar	7 479 254	7 479 254
Stam- och badrumsrenovering	19 000 000	19 000 000
Nya garage	8 697 880	8 697 880
Ny Isolering vindar	1 165 000	1 165 000
Nytt kort och passesystem	1 225 000	1 225 000
	56 622 441	56 622 441
Årets anskaffningar		
Pågående ombyggnad	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	56 622 441	56 622 441
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-16 530 413	-15 912 413
Standardförbättringar	-7 479 254	-7 479 254
Stam- och badrumsrenovering	-10 761 000	-10 128 000
Nya garage	-4 600 000	-4 200 000
Isolering vindar	-174 600	-116 400
Nytt kort och passersystem	-67 000	-
	- 39 612 267	-37 836 067
Årets avskrivningar		
Byggnader	-618 000	-618 000
Stam- och badrumsrenovering	-633 000	-633 000
Nya garage	-400 000	-400 000
Isolering vindar	-58 200	-58 200
Nytt kort och passersystem	-67 000	-67 000
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-41 388 467	-39 612 267
	15 233 974	17 010 174
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav		
Byggnader	1 906 894	2 524 894
Stam- och badrumsrenovering	7 606 000	8 239 000
Nya garage	3 697 880	4 097 880
Ny isolering vindar	932 200	990 400
Pågående ombyggnad	1 091 000	1 158 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	103 000 000	62 000 000
Lokaler	3 652 000	2 555 000

Totalt taxeringsvärde	106 652 000	64 555 000
varav byggnader	77 186 000	50 877 000
varav mark	29 466 000	13 678 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Vid årets början	1 251 225	1 469 975
Toro gräsklippare	325 000	0
	1 576 225	1 469 975
Årets anskaffningar		
Årets anskaffning	0	325 000
	0	325 000
Utrangeringar		
Maskiner och inventarier	0	-218 750
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	-218 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 576 225	1 576 225
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Vid årets början	-1 308 003	-1 330 290
	-1 526 753	- 1 330 290
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering maskiner och inventarier - gjord avskrivning	0	218 750
	0	218 750
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-69 113	-196 463
	-69 113	-196 463
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 377 116	-1 308 003
Restvärde enligt plan vid årets slut	199 109	268 222
Varav		
Maskiner och inventarier	199 109	268 222

Not 13 Andra finansiella värdepappersinnehav

	2019-06-30	2018-06-30
Andelar i Riksbyggens intresseförening	375 000	375 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	375 000	375 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	4 799	9 236
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	4 799	9 236

Not 15 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	160 000	146 945
Summa övriga fordringar	160 000	146 945

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	6 408	41 699
Förutbetalda försäkringspremier	97 404	99 843
Förutbetalda driftkostnader	8 821	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	191 321	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	36 362	32 813
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72 052	4 190
Förutbetald tomträtsavgäld	60 948	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	473 315	178 545

Not 17 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Handkassa	7 000	7 000
Bankmedel	4 825 559	3 014 542
Transaktionskonto	1 646 832	2 465 878
Summa kassa och bank	6 479 391	5 487 419

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	10 527 160	11 248 665
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-736 313	-721 000
Långfristig skuld vid årets slut	9 790 847	10 527 665

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,31%	2019-12-16	2 983 870,00	0,00	61 656,00	2 922 214,00
SBAB	1,26%	2020-01-17	3 933 595,00	0,00	118 049,00	3 815 546,00
SBAB	1,58%	2020-11-19	1 300 000,00	0,00	325 000,00	975 000,00
SBAB	1,84%	2021-11-19	3 031 200,00	0,00	216 800,00	2 814 400,00
Summa			11 248 665,00	0,00	721 505,00	10 527 160,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 736 313 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 945 252 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 6 845 595 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Leverantörskulder	856 350	425 264
Ej reskontraförda leverantörsskulder	10 500	-
Summa leverantörskulder	866 850	425 264

Not 20 Skatteskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Skatteskulder	131 790	1 637
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	9 076	9 624
Summa skatteskulder	140 866	11 261

Not 21 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	311 522	561 819
Skuld för moms	102 068	153 980
Skuld sociala avgifter och skatter	30 978	29 601
Oplacerade inbetalningar	12 995	30 337
Summa övriga skulder	457 563	775 737

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna löner	116 504	171 167
Upplupna sociala avgifter	36 864	95 467
Upplupna räntekostnader	17 579	29 727
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	103 824	94 670
Upplupna elkostnader	35 683	35 982
Upplupna vattenavgifter	78 258	75 846
Upplupna värmekostnader	61 738	68 878
Upplupna kostnader för renhållning	42 708	43 605
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 527	73 092
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 007 548	982 333
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 505 232	1 670 767

Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	36 342 000	36 342 000
Eget innehav	-97 000	-97 000
Summa	36 245 000	36 245 000
Eventuella förpliktelser		
Fastigo	20 877	20 877

Styrelsens underskrifter

Trollhättan 19-10-25

Ort och datum

Görel Dahlman

Görel Dahlman

Admira Jakupovic

Admira Jakupovic

Rune Andersson

Rune Andersson

Barbro Karlsson

Barbro Karlsson

Dzana Kapetanovic

Kristian Bäckström

Kristian Bäckström

Vår revisionsberättelse har lämnats

30/10 2019

Martin Johansson

Auktoriserad revisor

Josip Budulica

Josip Budulica

Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 11 Org.nr 763000-2116

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 11 för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30.

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 2019-06-30 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. Revisoreernas 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 11 för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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 revisionsssed 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 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 överträdelse 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.

Uddevalla den 30 oktober 2019

Martin Johansson

Auktoriserad revisor

I egenskap av suppleant till Anders Karlsson

Josip Budulica

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, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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 planliga 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 11

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Trollhättehus 11 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

