

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF TROLLHÄTTEHUS 21
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Aki Toth	Ordförande	Stämman	2013
Vakant	Vice ordförande	Stämman	2014
Maud Bengtsson	Sekreterare	Stämman	2013
Ingemar Carlsson	Ledamot	Stämman	2013
Jarmo Lahtinen	Ledamot	Stämman	2014
Ingemar Andersson	Ledamot Riksbyggen	Riksbyggen	2013
Styrelsesuppleanter			
Sven-Åke Alfredsson		Stämman	2013
Anikka Johansson		Stämman	2014
Christer Gardtman		Riksbyggen	2013

I tur att avgå är ledamöterna Aki Toth, Maud Bengtsson och Ingemar Carlsson samt suppleanten Sven-Åke Alfredsson. Anikka J. kommer att flytta varför fyllnadsval måste ske.

Ordinarie revisorer

Pekka Viljakainen	Revisor	Stämman
Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Kenth Johansson	Revisorssuppleant	Stämman
Magnus Lidén	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Niklas Malmsjö	Stämman
Börje Frick	Stämman

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kritan 5-6 (sammansl. 1-2), Ametisten 4, Rubinen 1 (sammansl. 1-5), Skiffern 1, Kristallen 1, Agaten 1, Brilljanten 1, Månstenen 1 och Rosenstenen 5 i Trollhättans kommun med 90 lägenheter och 3 lokaler i kvartershus. Byggnaderna är uppförda 1989-1990. Fastighetens adress är Rubinvägen 1-5, 11-15, 2-6, 10 - 16, Torngatan 90-102, 89-101, 110, Korteredsvägen 11-13, Brilljantvägen 2-10, 1-9, samtliga med postadress 461 73 Trollhättan.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
30	22	38

R

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Kvarterslokaler
1	73	15	3

Total tomtarea:	31 948 kvm
Total bostadsarea:	7 905 kvm
Total lokalarea:	20 kvm

Årets taxeringsvärde	62 700 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	59 583 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade och ingår i Riksbyggens försäkringskollektiv. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Bohuslän har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Bohus-Älvsborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer och planerat underhåll för 2 325 tkr. Kostnaderna specificeras i not fem till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 15 842 tkr för de närmaste nio åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 223 kr/kvm. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 126 kr/kvm.

Tvättstugeutrustning och värmepannor byts ut löpande. Resterande målning har färdigställts under 2012. I övrigt besiktigas fastigheter och utemiljö löpande och brister åtgärdas efter behov.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 8 maj 2012. Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden.

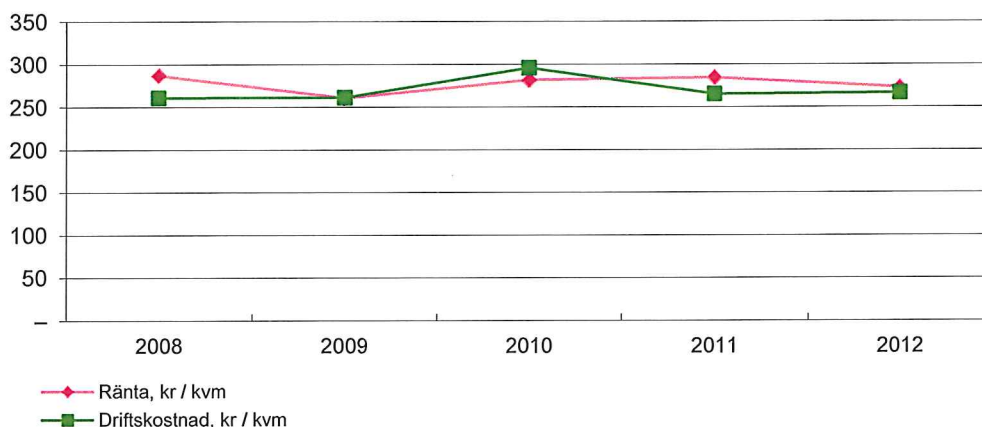
Antal medlemmar: 90 (2012-12-31)

Ekonomi

Årets resultat, efter fondförändring, är något lägre än föregående år.

Driftskostnaderna i föreningen är oförändrade (se diagram nästa sida) jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har minskat något (90 tkr).

Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader



Årets resultat jämfört med budget har minskat främst p.g.a. ökad räntekostnader. Nästa års budget visar på en ökning av resultatet jämfört med detta års resultat. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året minskat p.g.a. stora kostnader för målning.

I januari 2013 förtidslöstes ränteswappar hos Nordea med 3560 tkr. Lånen hos Nordea löstes också och föreningen tog upp fyra nya lån hos SBAB på totalt 50 mkr till räntor på 2,8-3.25%.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Trollhättehus 21 stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	6 508	6 502	6 502	6 516	6 179
Årets resultat	- 1 533	- 1 663	69	594	- 20
Resultat efter fondförändringar	- 208	- 187	- 379	323	- 66
Balansomslutning	59 900	61 857	64 288	64 782	64 905
Soliditet %	19%	21%	23%	22%	21%
Likviditet %	95%	151%	219%	212%	167%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	736	736	735	735	699
Bränsletillägg, kr / kvm	120	120	120	120	115
Drifstkostnad, kr / kvm	267	265	296	261	261
Ränta, kr / kvm	273	284	282	261	287
Underhållsfond, kr / kvm	214	382	568	385	352
Lån, kr / kvm	5 946	6 015	6 108	6 202	6 310
Vattenförbrukning, kbm	5 947	5 651	5 733	5 849	5 798
El, kwh	882 045	775 225	932 286	846 000	810 000

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2009-01-01 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2013 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 1% från 2013-04-01. Årsavgifterna 2012-12-31 uppgår i genomsnitt till 688:49 kr/kvm/år efter rabatter och exklusive värme- och vattenavgift. Avgiften för värme och vatten, för lägenheterna i flerfamiljshusen, följer föreningens kostnader enligt budget, och blir oförändrade under 2013.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. *R*

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsförvaltning
Kone	Hissar
Com Hem AB	Kabel-TV
Spikbussen	Jour
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar


Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-249 644
Årets resultat före fondförändring	-1 532 873
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 325 341
Summa underskott	<hr/> -457 176

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-457 176
----------------------------	----------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 998 338	5 998 874
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 611 385	- 611 808
Bränsleavgifter	3	945 572	945 572
Vattenavgifter		104 570	104 501
Övriga förvaltningsintäkter	4	70 732	65 181
		<u>6 507 827</u>	<u>6 502 320</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	-2 325 340	-2 475 983
Fastighetsavgift/skatt		- 301 340	- 267 019
Driftskostnader	6	-2 112 913	-2 101 643
Övriga kostnader	7	- 17 851	- 19 125
Personalkostnader	8	- 146 783	- 127 506
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 009 900	-1 000 000
		<u>-5 914 127</u>	<u>-5 991 277</u>
Rörelseresultat		593 700	511 043
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		4 500	4 500
Ränteintäkter och liknande poster	10	31 995	74 482
Räntekostnader och liknande poster	11	-2 163 068	-2 252 790
		<u>-2 126 573</u>	<u>-2 173 808</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 532 873	-1 662 765
Årets resultat		-1 532 873	-1 662 765
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 000 000	-1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond		2 325 341	2 475 983
Förändring av underhållsfond		<u>1 325 341</u>	<u>1 475 983</u>
Resultat efter fondförändring		- 207 532	- 186 782

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	57 753 854	58 753 854
Inventarier, verktyg och installationer	13	0	0
		<u>57 753 854</u>	<u>58 753 854</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar Riksbyggen	14	45 000	45 000
Summa anläggningstillgångar		57 798 854	58 798 854
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	15	0	9 662
Övriga fordringar	16	55 080	54 773
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	54 618	32 239
		<u>109 698</u>	<u>96 674</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	18	800 000	1 500 000
Kassa och bank			
Handkassa		4 500	4 500
Bankmedel	19	122 742	597 704
Avräkning med Swedbank		1 064 659	859 435
		<u>1 191 900</u>	<u>1 461 639</u>
Summa omsättningstillgångar		2 101 598	3 058 313
SUMMA TILLGÅNGAR		59 900 453	61 857 167

K

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
Bundet eget kapital			
Insatser		10 125 989	10 125 989
Underhållsfond		1 699 423	3 024 764
		<u>11 825 412</u>	<u>13 150 753</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 249 644	- 62 862
Årets resultat		-1 532 873	-1 662 765
Avsättning till underhållsfond		-1 000 000	-1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond		2 325 341	2 475 983
		<u>- 457 176</u>	<u>- 249 644</u>
Summa eget kapital		11 368 236	12 901 109
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	21	46 318 879	46 935 004
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		800 000	737 000
Leverantörsskulder		284 130	178 451
Skatteskulder		47 933	13 942
Medlemmarnas reparationsfond		21 793	21 793
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 059 481	1 069 868
		<u>2 213 338</u>	<u>2 021 055</u>
Summa skulder		48 532 217	48 956 059
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 900 453	61 857 167
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		78 059 000	78 059 000
Ägarhypotek		500 000	500 000
Eget innehav		1 600 000	1 600 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 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. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 7 430 696 kr.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten,
6 825 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten,
samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer

avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planerlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

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 de 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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Slutår
Byggnader	Rak	2056

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-12-31 2011-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	5 814 512	5 814 512
Hyror, lokaler	1 601	2 138
Hyror, garage	166 408	166 408
Hyror, p-platser	15 817	15 817
	<u>5 998 338</u>	<u>5 998 874</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 664	- 766
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 3 005	- 2 778
Rabatter	<u>- 607 716</u>	<u>- 608 264</u>
	- 611 385	- 611 808

Not 3 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, bostäder	945 572	945 572
	<u>945 572</u>	<u>945 572</u>

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-tv-avgifter	63 720	63 720
Övriga intäkter	604	500
Återvunna fordringar	5 128	481
Inkassointäkter	1 280	480
	<u>70 732</u>	<u>65 181</u>

Not 5 Reparationer

Underhållsavtal rörlig del	50 948	215 185
Bostäder	45 331	60 858
Vattenskador	0	25 124
Målning	1 643 371	926 581
Lokaler	1 275	7 178
Tvättstugor	101 094	149 534
Gemensamma utrymmen	12 498	48 433
Vatten/Avlopp	45 332	9 587
Värme	64 265	39 491
Ventilation	169 768	414 272
Elinstallationer	13 878	14 051
Hissar	26 298	29 818
Låssystem	96	8 500
Portar och dörrar	0	29 818
Huskropp	47 178	422 595
Gårdar och grönanläggningar	102 126	63 654
Garage och parkeringsplatser	1 882	11 304
	<u>2 325 340</u>	<u>2 475 983</u>

MC

Not 6 Driftskostnader

Tomrättsavgäld	230	230
Fastighetsförsäkring	67 424	64 563
Arvode förvaltning	571 424	548 084
Kabel-TV	70 240	68 295
IT-kostnader	4 428	4 428
Juridiska kostnader	3 169	400
Revisionsarvode, externt	13 244	11 225
Fastighetsskötsel	3 895	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 18 100	- 19 000
Städ	0	2 100
Obligatoriska besiktningar	2 120	8 569
Snöröjning	82 844	67 371
Förbrukningsmateriel	13 281	23 262
Fordons- och maskinkostnader	11 326	14 694
Vatten	126 440	116 147
El	1 024 924	1 063 922
Sophantering	136 025	127 353
	<u>2 112 913</u>	<u>2 101 643</u>

Not 7 Övriga kostnader

Övriga kostnader	13 815	15 913
Kontorsmateriel	1 795	1 067
Telefon och porto	2 241	2 145
	<u>17 851</u>	<u>19 125</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Övriga ersättningar till förtroendevalda	28 184	12 558
Styrelsearvode	84 000	84 000
Föreningsvald revisor	1 575	1 575
Summa	<u>113 759</u>	<u>98 133</u>
Sociala kostnader	33 024	29 373
	<u>146 783</u>	<u>127 506</u>

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	1 000 000	1 000 000
Inventarier, verktyg och installationer	9 900	0
	<u>1 009 900</u>	<u>1 000 000</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	730	636
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	30 748	73 295
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	232	163
Övriga ränteintäkter	285	388
	<u>31 995</u>	<u>74 482</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	2 162 668	2 251 003
Övriga finansiella kostnader	400	1 787
	<u>2 163 068</u>	<u>2 252 790</u>

K

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	83 573 439	83 573 439
Mark	4 469 115	4 469 115
	<u>88 042 554</u>	<u>88 042 554</u>
Summa anskaffningsvärden	88 042 554	88 042 554
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 663 700	-9 663 700
	<u>-10 663 700</u>	<u>-9 663 700</u>
Årets avskrivning byggnader	-1 000 000	-1 000 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-11 663 700</u>	<u>-10 663 700</u>
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	-18 625 000	-18 625 000
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav	57 753 854	58 753 854
Byggnader	53 284 739	54 284 739
Mark	4 469 115	4 469 115
Taxeringsvärden		
hyreshus	30 003 000	30 003 000
småhus	32 697 000	29 580 000
Totalt taxeringsvärde	<u>62 700 000</u>	<u>59 583 000</u>
varav byggnader	47 172 000	44 539 000

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	167 813	167 813
Installationer	219 921	219 921
	<u>387 734</u>	<u>387 734</u>
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	9 900	0
Summa anskaffningsvärden	<u>397 634</u>	<u>387 734</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 167 813	- 167 813
Installationer	- 219 921	- 219 921
	<u>- 387 734</u>	<u>- 387 734</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 9 900	0
	<u>- 9 900</u>	<u>0</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 397 634</u>	<u>- 387 734</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i Riksbyggen ek förening, 90 st	45 000	45 000
	<u>45 000</u>	<u>45 000</u>

Not 15 Kundfordringar

Kundfordringar	0	9 662
	<u>0</u>	<u>9 662</u>

Not 16 Övriga fordringar

Skattekonto	55 080	54 773
	<u>55 080</u>	<u>54 773</u>

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalad kabel-tv-avgift	17 637	17 560
Övriga förutbetalda kostnader	31 343	3 895
Upplupna ränteintäkter	5 638	10 784
	<u>54 618</u>	<u>32 239</u>

Not 18 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	800 000	1 500 000
-------------------------------------	---------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	300 000	2,35	2013-01-23
180 dagar	500 000	2,45	2013-01-23

Not 19 Bankmedel

Bankmedel	122 742	597 704
	<u>122 742</u>	<u>597 704</u>

Not 20 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Resultat
Vid årets början	10 125 989	3 024 764	- 249 644
Förändring av underhållsfond			1 325 341
Avsättning till underhållsfond		1 000 000	
Uttag ur underhållsfond		-2 325 341	
Årets resultat			-1 532 873
Vid årets slut	10 125 989	1 699 423	- 457 176
Insatser enl. ekonomisk plan		10 265 004	10 265 004
Ej erlagt av bostadsrättshavare		- 139 015	- 139 015
	<u>10 125 989</u>	<u>10 125 989</u>	

A

Not 21 Fastighetslån

Fastighetslån	47 118 879	47 672 004
Avgår nästa års amortering	- 800 000	- 737 000
Skuld vid årets slut	46 318 879	46 935 004

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 4,56%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA BANK SVERIGE	3,93%	jan 2013	2 672 004		553 125	2 118 879
NORDEA HYPOTEK AB	3,93%	jan 2013	45 000 000			45 000 000
			47 672 004		553 125	47 118 879

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 800 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

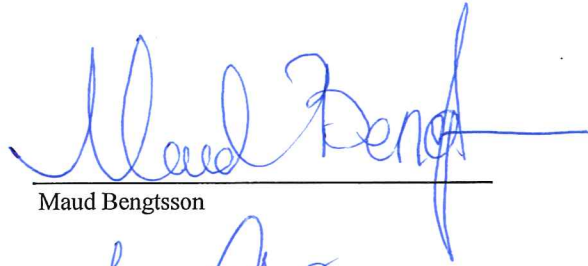
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Skuld sociala avgifter och skatter	51 573	51 074
Upplupna löner och sociala avgifter	2 136	0
Upplupna räntekostnader	348 918	46 492
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 748	321 600
Upplupna elkostnader	148 474	112 394
Upplupna vattenavgifter	592	0
Upplupna kostnader för underhållsarvode	50 948	0
Upplupna revisionsarvoden	4 244	2 500
Upplupna styrelsearvoden	1 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	55 701	8 981
Förutbetalda hyror och avgifter	387 148	526 827
	1 059 481	1 069 868

Trollhättan 2013-03-21



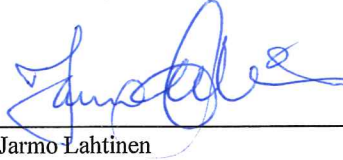
Aki Toth



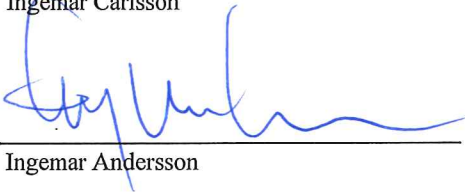
Maud Bengtsson



Ingemar Carlsson



Jarmo Lahtinen




Ingemar Andersson



Sven-Åke Alfredsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4/4 2013



Anders Karlsson
Auktoriserad revisor



Pekka Viljakainen
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 21

Org.nr 716447-6611

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 21 för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontrollen som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som skall utföras, bland annat genom bedömning av riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevant för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 21 för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.


Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.


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

Uttalanden

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

Trollhättan den 4 april 2013


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Pekka Viljakainen
Föreningsvald revisor