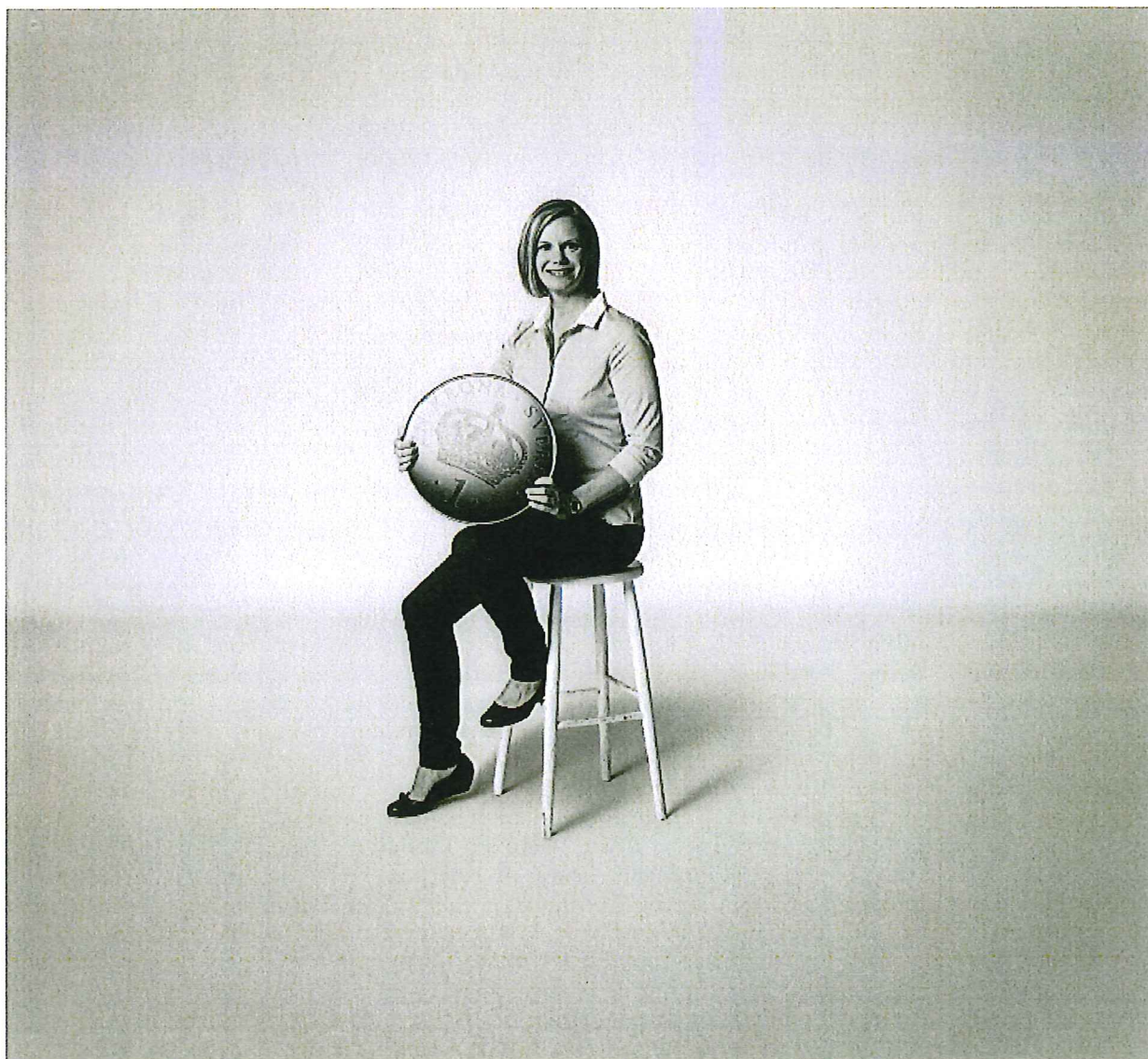

Årsredovisning

RBF TROLLHÄTTEHUS 21
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 716447-6611

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Signatur	14

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF TROLLHÄTTEHUS 21 får
härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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.

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

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	61 545 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	61 545 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Avtal

Föreningen har följande avtal:

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

Årsavgifter

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 april 2013 då avgiften höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Bränsleavgifterna sänks med 16 %. *R*

Underhåll och underhållsplan

Årets reparation/underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 485 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda reparationer"

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 13 378 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 1 338 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 200 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda reparationer	Belopp kr
Administrationsarvode	16 012
Reparationer bostäder	10 450
Gemensamma utrymmen	6 943
Tvättutrustning	100 410
Installationer	52 280
Vatten/Avlopp	21 591
Värme	177 223
Ventilation	53 128
El	3 075
Tak	11 976
Markytor	31 977
	485 065

Planerat underhåll	År
Hissar	2015
Dörrar entré	2015
Värme	2015
Fasader	2019
Balkonger	2019
Entré tak	2019
El	2019

Förvaltning

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

Medlemskap och organisationsanslutning

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.

Styrelsen har hållit nio protokollförda sammanträden. Efter den senaste stämman den 23 april 2014 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning *h*

Styrelse		Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter		Utsedd av
Aki Toth	Ordförande	Stämman 2015
Jarmo Lahtinen	Vice ordförande	Stämman 2016
Maud Bengtsson	Sekreterare	Stämman 2015
Sven-Åke Alfredhson	Ledamot	Stämman 2016
Ingemar Carlsson	Ledamot	Stämman 2015
Ingemar Andersson	Ledamot	Riksbyggen
Styrelsesuppleanter		
Kenth Johansson		Stämman 2016
Martin Wennberg		Stämman 2015
Christer Gardtman		Riksbyggen
 Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer		
Jonas Edvardsson		Stämman
Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	Stämman
Revisorssuppleanter		
George Karlsson		Stämman
Magnus Lidén	Auktoriserad revisor	Stämman
Valberedning		
Börje Frick		Stämman
Martina Bergström		Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Ekonomi

I resultatet ingår avskrivningar med 1 200 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 289 tkr. Driftkostnaderna inkl fastighetsadministration och exkl fastighetsskatt (i flerårsöversikten benämns som driftskostnader) i föreningen har minskat med 165 tkr jämfört med föregående år, främst beroende på minskad kostnad för el.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning. Styrelsen upprättar budget för kommande räkenskapsår, plus ytterligare ett år.

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

Medlemsinformation

Medlemmar

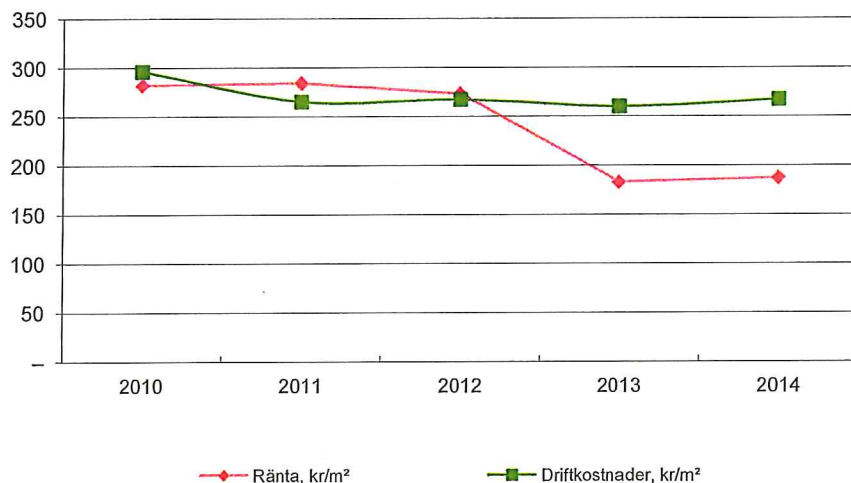
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 131

Överlåtelse

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st).

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	6 695	6 550	6 511	6 505	6 504
Årets resultat	1 089	875	- 1 553	- 1 663	69
Resultat före avskrivningar	2 289	2 075	- 553	- 663	3 069
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	1 289	1 075	- 1 553	- 1 163	2 169
Soliditet %	21%	19%	19%	21%	23%
Likviditet %	213%	126%	95%	151%	219%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	743	741	736	736	735
Driftkostnader, kr/m²	267	260	267	265	296
Ränta, kr/m²	187	183	273	284	282
Underhållsfond, kr/m²	335	270	214	382	568
Lån, kr/m²	6 107	6 208	5 946	6 015	6 108
Vattenförbrukning, m³	6 113	6 140	5 947	5 651	5 733
El, kWh	767 781	840 715	882 045	775 225	932 286

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lånkr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund. *K*


Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-25 365
Årets resultat före fondförändring	1 089 258
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>485 065</u>
Summa överskott	548 958

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	548 958
----------------------------	---------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	5 446 979	5 430 871
Övriga rörelseintäkter	2	1 248 217	1 119 173
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 695 195	6 550 044
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 099 292	-2 267 876
Fastighetsadministration	4	- 673 725	- 652 324
Personalkostnader	5	- 182 808	- 165 837
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 200 000	2 400 000
Summa rörelsekostnader		-4 155 824	- 686 037
Rörelseresultat		2 539 371	5 864 007
Finansiella poster			
Resultat från övr finansiella anl.tillgångar		4 140	3 690
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	27 038	20 918
Räntekostnader och liknande poster	8	-1 481 291	-5 013 654
Summa finansiella poster		-1 450 113	-4 989 046
Resultat efter finansiella poster		1 089 258	874 961
Årets resultat		1 089 258	874 961

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	58 953 854	60 153 854
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>58 953 854</u>	<u>60 153 854</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	45 000	45 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>45 000</u>	<u>45 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>58 998 854</u>	<u>60 198 854</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		7 017	20 646
Övriga fordringar	11	52 846	55 362
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	96 626	26 293
Summa kortfristiga fordringar		<u>156 489</u>	<u>102 301</u>
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	13	2 100 000	1 400 000
Summa kortfristiga placeringar		<u>2 100 000</u>	<u>1 400 000</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	1 380 798	681 972
Summa kassa och bank		<u>1 380 798</u>	<u>681 972</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 637 287</u>	<u>2 184 273</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>62 636 142</u>	<u>62 383 127</u>

k

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 125 989	10 125 989
Fond för yttre underhåll		2 657 508	2 142 573
Summa bundet eget kapital		<u>12 783 497</u>	<u>12 268 562</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 540 300	- 900 326
Årets resultat		1 089 258	874 961
Summa fritt eget kapital		<u>548 958</u>	<u>- 25 365</u>
Summa eget kapital		<u>13 332 455</u>	<u>12 243 197</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	47 600 000	48 400 000
Summa långfristiga skulder		<u>47 600 000</u>	<u>48 400 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	800 000	800 000
Leverantörsskulder		342 821	244 967
Skatteskulder		—	31 523
Övriga kortfristiga skulder		23 537	27 825
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	537 329	635 615
Summa kortfristiga skulder		<u>1 703 687</u>	<u>1 739 930</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>62 636 142</u>	<u>62 383 127</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		55 194 000	55 194 000
Summa ställda säkerheter		<u>55 194 000</u>	<u>55 194 000</u>
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter. Årsredovisningen upprättas för första gången enligt K2 (BFNAR 2009:1), vilket kan innebära bristande jämförbarheter mellan räkenskapsåret och det närmaste föregående räkenskapsåret.

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 7 430 696 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- 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.

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.

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 anskaffningsvärdet 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 anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. *R*

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	66	2056

Markvärdet är inte föremål för avskrivning
Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	6 111 023	6 095 941
Jusering hyresavier	- 234 587	- 234 587
Hyror, garage	166 363	166 363
Hyror, p-platser	15 715	15 817
Hyses- och avgiftsbortfall, garage/p-plats	- 3 819	- 4 946
Rabatter	- 607 716	- 607 716
	<u>5 446 979</u>	<u>5 430 871</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	1 026 502	945 572
Vattenavgifter	155 557	104 482
Kabel-tv-avgifter	63 720	63 720
Återvunna fordringar	171	1 249
Inkassointäkter	2 266	4 150
	<u>1 248 217</u>	<u>1 119 173</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	485 065	556 850
Fastighetsavgift och fastighetskatt	281 566	263 235
Tomträttsavgäld	230	230
Försäkringspremier	56 718	57 880
Kabel-TV	70 628	70 561
Fastighetsjour	-	3 895
Återbäring från Riksbyggen	- 11 100	- 17 500
Obligatoriska besiktningar	39 469	5 591
Snö- och halkbekämpning	13 311	24 353
Förbrukningsmateriel	27 493	9 750
Fordons- och maskinkostnader	6 181	9 521
Vatten	152 186	163 009
El	875 956	1 006 604
Sophantering och återvinning	101 589	113 897
	<u>2 099 292</u>	<u>2 267 876</u>

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	627 570	590 700
IT-kostnader	3 951	5 113
Juridiska kostnader	2 269	3 569
Arvode, yrkesrevisorer	10 000	11 763
Möteskostnader	2 875	1 851
Kontorsmateriel	4 042	927
Telefon och porto	3 571	2 605
Övriga externa kostnader	19 447	35 796
	<u>673 725</u>	<u>652 324</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	107 071	100 800
Övriga ersättningar till förtroendevalda	33 646	26 288
Föreningsvald revisor	2 000	1 890
Summa	142 717	128 978
Sociala kostnader	40 091	36 859
	182 808	165 837

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	1 200 000	1 200 000
Återföring av nedskrivna byggnader	–	-3 600 000
	1 200 000	-2 400 000

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	592	539
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	25 043	20 071
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 164	26
Övriga ränteintäkter	239	282
	27 038	20 918

Not 8 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader för fastighetslån	1 480 964	1 449 982
Kosnad lösen swapar	–	3 560 256
Övriga räntekostnader	327	1 308
Övriga finansiella kostnader	–	2 108
	1 481 291	5 013 654

Not 9 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	-12 863 700	-11 663 700
	<u>-12 863 700</u>	<u>-11 663 700</u>
Årets avskrivning byggnader	-1 200 000	-1 200 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-14 063 700</u>	<u>-12 863 700</u>
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Vid årets början	-15 025 000	-18 625 000
Under året återförda nedskrivningar	—	3 600 000
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	<u>-15 025 000</u>	<u>-15 025 000</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	58 953 854	60 153 854
Varav		
Byggnader	54 484 739	55 684 739
Mark	4 469 115	4 469 115
Taxeringsvärden		
bostäder	60 982 000	60 982 000
lokaler	563 000	563 000
Totalt taxeringsvärde	<u>61 545 000</u>	<u>61 545 000</u>
varav byggnader	45 996 000	45 996 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 11 Övriga fordringar

Skattekonto	48 060	55 362
Skattefordringar	4 786	–
	<u>52 846</u>	<u>55 362</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	4 741
Förutbetalda försäkringspremier	75 074	–
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 657	17 657
Övriga förutbetalda driftkostnader	–	3 895
Övriga periodiserade kostnader	3 895	–
	<u>96 626</u>	<u>26 293</u>

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen		2 100 000	1 400 000			
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	30 dagar	1 500 000	0,70	2015-01-11		
	90 dagar	600 000	1,05	2015-01-08		
					<u>2 100 000</u>	<u>1 400 000</u>

Not 14 Kassa och bank

Handkassa	4 500	4 500
Bankmedel	–	39 185
Förvaltningskonto i Swedbank	1 376 298	638 287
	<u>1 380 798</u>	<u>681 972</u>

Not 15 Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	10 125 989	2 142 573	- 900 326	874 961
Disposition enl årsstämmobeslut			874 961	- 874 961
Avsättning till underhållsfond		1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 485 065	485 065	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	-			
Årets resultat				1 089 258
Vid årets slut	10 125 989	2 657 508	- 540 300	1 089 258

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån			48 400 000	49 200 000	
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)			- 800 000	- 800 000	
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			47 600 000	48 400 000	
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	2,89%	2016-09-05	12 300 000	200 000	12 100 000
SBAB	2,91%	2018-12-13	12 300 000	200 000	12 100 000
SBAB	3,07%	2016-01-13	12 300 000	200 000	12 100 000
SBAB	3,25%	2017-01-13	12 300 000	200 000	12 100 000
			49 200 000	800 000	48 400 000

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 800 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 200 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 44 400 000 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna drift- och underhållskostnader	-	6 765
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	38 998	22 986
Upplupna elkostnader	111 752	101 995
Upplupna styrelsearvoden	3 890	5 097
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	267	9 428
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	382 422	489 343
	537 329	635 615

Trollhättan 2015-03-04



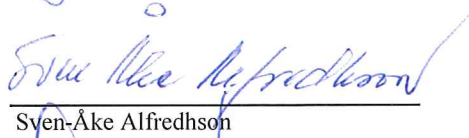
Aki Toth



Jarmo Lahtinen



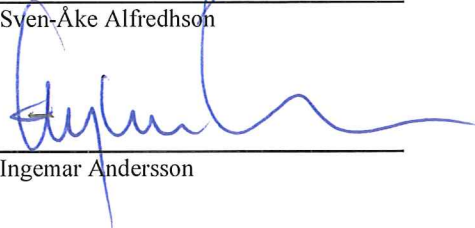
Maud Bengtsson



Sven-Åke Alfredhson



Ingemar Carlsson

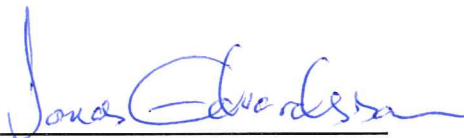


Ingemar Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/4 2015



Anders Karlsson
Auktoriserad revisor



Jonas Edvardsson
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 2014.

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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 2014 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 2014.

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.

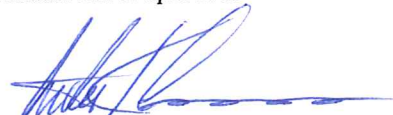
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Trollhättan den 17 april 2015


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Jonas Edvardsson
Föreningsvald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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 resultat-räkningen) 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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond 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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

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

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

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. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nytjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.

RBF TROLLHÄTTEHUS 21

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RBF TROLLHÄTTEHUS 21
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.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se