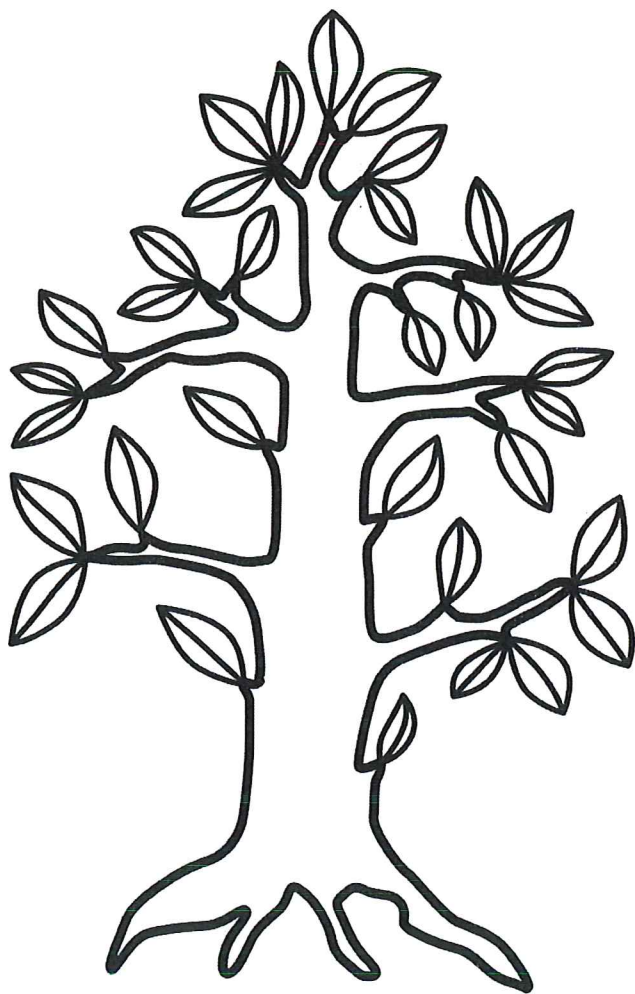

Årsredovisning

2016-07-01 - 2017-06-30

RBF Trollhättehus 4
Org nr: 763000-2041



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor (utgör ej föremål för revision)
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Trollhättehus 4 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2016-07-01 till 2017-06-30

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.

Föreningen har sitt säte i Trollhättans kommun.

Årets resultat efter fondförändring visar ett överskott på 20 903 kr.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år främst beroende på minskade kostnader för reparationer och underhåll.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 695 % till 926 %

I resultatet ingår avskrivningar med 100 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 444 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tigern 8 i Trollhättans kommun. På fastigheten finns en byggnad med 36 lägenheter samt en lokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1948. Fastigheternas adress är Bangårdsgatan 3 A-B och 5 A-B i Trollhättan. Årets taxeringsvärde 13 665 000 kr. Föregående års taxeringsvärde 13 665 000 kr.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5rok	Summa
12	24	0	0	0	0	36
Antal lokaler: 1		Antal P-platser: 30				
Total bostadsarea:		1 658 m ²				
Total lokalarea:		112 m ²				

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



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

Teknisk status

Årets underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 28 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2016 visar på ett underhållsbehov på 3 227 tkr för de närmaste 9 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 323 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Planerat underhåll

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadrenovering	Start i dec 2017	
Tak	2025/2026	

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Martin Johansson	Ordförande		2018
Katarina Kåhre	Sekreterare	Avflyttad	2018
Annika Johansson	Vice ordförande		2017
Andreas Johansson	Ledamot		2017
Lennart Theliander	Ledamot	Riksbyggen	2017

Styrelsesuppleanter	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lisbeth Djerf		2017
Pernilla Thorsson		2018
Christer Gardtman	Riksbyggen	2017

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Kommentar
Björn Eng		
Martin Johansson	Auktoriserad revisor	

Revisorssuppleanter	Kommentar
Märit Eng	
Staffan Jansson	

Valberedning	Kommentar
Styrelsen	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På extra stämman 2017-03-02 antogs nya stadgar. Man tog även beslut om omfattande renoveringar av fasad, fönster och balkonger, kalkylerat pris 12 miljoner. Detta kommer att lånefinansieras med 10,7 miljoner, resterande finansieras med egna medel.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 38 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 38 personer.

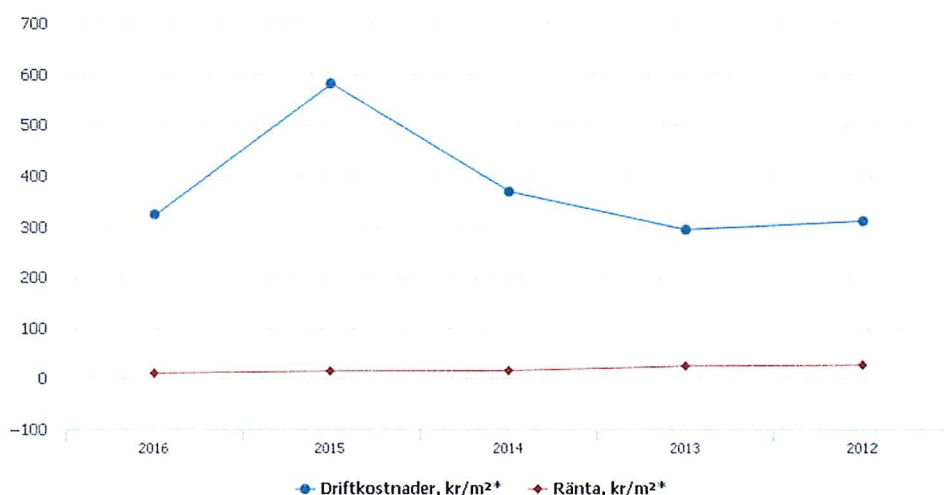
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-10-01 då den höjdes med 7 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 14,0 % från och med 2017-07-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 762 kr/m²/år.

Flerårsöversikt



Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	1 324	1 302	1 240	1 166	1 144
Resultat efter finansiella poster*	344	-122	217	329	305
Resultat före avskrivningar	444	-22	317	429	405
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	181	198	172	161	161
Balansomslutning	3 285	3 089	3 289	3 166	2 940
Soliditet %*	70	64	64	59	53
Likviditet %	926	695	780	717	600
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	762	749	712	678	664
Driftkostnader, kr/m ² *	323	581	368	293	310
Ränta, kr/m ² *	10	14	15	24	26
Underhållsfond, kr/m ²	1 395	1 212	1 102	915	685
Lån, kr/m ²	449	508	565	621	678

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	31 000	0	0	2 145 741	-85 230	-121 671
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-121 671	121 671
Reservering underhållsfond				323 000	-323 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						343 903
Vid årets slut	31 000	0	0	2 468 741	-529 901	343 903

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-206 903
Årets resultat	343 903
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-323 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa	-186 000
Att balansera i ny räkning	-186 000

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

Resultaträkning

Belopp i SEK		2016/17	2015/16
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 323 645	1 301 678
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 660	-3 088
Summa rörelseintäkter		1 325 305	1 298 590
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-576 020	-1 028 710
Övriga externa kostnader	Not 5	-268 382	-252 059
Personalkostnader	Not 6	-27 235	-23 341
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-100 000	-100 000
Summa rörelsekostnader		-971 637	-1 404 111
RÖRELSERESULTAT		353 668	-105 521
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 220	3 220
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	5 466	4 770
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-18 451	-24 141
Summa finansiella poster		-9 765	-16 151
Resultat efter finansiella poster		343 903	-121 671
Resultat före skatt		343 903	-121 671
Årets resultat		343 903	-121 671

y
RC

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	736 000	836 000
Summa materiella anläggningstillgångar		736 000	836 000
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	35 000	35 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		35 000	35 000
Summa anläggningstillgångar		771 000	871 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	200	2 617
Övriga fordringar	Not 14	33 318	57 297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	14 636	41 733
Summa kortfristiga fordringar		47 650	101 647
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 466 681	2 116 347
Summa kassa och bank		2 466 681	2 116 347
Summa omsättningstillgångar		2 514 834	2 217 994
SUMMA TILLGÅNGAR		3 285 834	3 088 994

BE

Balansräkning

Belopp i kr	2017-06-30	2016-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	31 000	31 000	
Fond för yttre underhåll	2 468 742	2 145 741	
Summa bundet eget kapital	2 499 742	2 176 741	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-529 903	-85 230	
Årets resultat	343 903	-121 671	
Summa fritt eget kapital	-186 000	-206 902	
Summa eget kapital	2 313 742	1 969 839	
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	700 000	800 000
Summa långfristiga skulder		700 000	800 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 18	2 141	8 401
Övriga skulder	Not 19	21 302	48 807
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	100 000	100 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	148 650	161 947
Summa kortfristiga skulder		272 092	319 155
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 285 834	3 088 994	

y
RE

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Redovisning av intäkter

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Tillkommande utgifter	Linjär	20	2024

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Not 2 Nettoomsättning

	2016/17	2015/16
Årsavgifter, bostäder	1 262 919	1 242 243
Hyrer, lokaler	23 719	23 536
Hyrer, p-platser	36 000	36 000
Hyrer, övriga	2 007	2 190
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 000	-2 290
Summa Nettoomsättning	1 323 645	1 301 678

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016/17	2015/16
Övriga ersättningar	1 120	0
Fakturerade kostnader	540	0
Övriga sidointäkter	0	-3 088
Summa Övriga rörelseintäkter	1 660	-3 088

Not 4 Driftkostnader

	2016/17	2015/16
Underhåll	0	-257 296
Reparationer	-27 971	-226 345
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-40 995	-43 347
Försäkringspremier	-20 364	-18 704
Kabel- och digital-TV	-94 548	-94 456
Återbäring från Riksbyggen	4 300	4 500
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-8 500
Obligatoriska besiktningar	0	-1 081
Snö- och halkbekämpning	-13 549	-11 679
Förbrukningsinventarier och programvara	-1 410	-6 163
Vatten	-94 004	-85 524
Fastighetsel	-27 675	-23 927
Uppvärmning	-218 054	-215 271
Sophantering och återvinning	-31 367	-30 594
Fastighetsskötsel, extra debiteringar	-10 384	-10 323
Summa Driftkostnader	-576 020	-1 028 710

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016/17	2015/16
Förvaltningsarvode administration	-234 508	-227 620
Lokalkostnader	-4 322	0
Arvode, yrkesrevisorer	-10 706	-10 250
Övriga försäljningskostnader	-4 731	-4 041
Kreditupplysningar	-1 570	-3 497
Kontorsmateriel	-1 622	-1 214
Medlems- och föreningsavgifter	-1 692	-1 692
Bankkostnader	-180	-180
Övriga externa kostnader	-9 051	-3 565
Summa Övriga externa kostnader	-268 382	-252 059

Not 6 Personalkostnader

	2016/17	2015/16
Styrelsearvoden	-17 500	-17 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	0
Övriga kostnadsersättningar	-1 910	0
Summa Personalkostnader	-21 410	-17 500
Sociala kostnader	-5 825	-5 841
	-27 235	-23 341

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2016/17	2015/16
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-100 000	-100 000
Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-100 000	-100 000

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2016/17	2015/16
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	3 220	3 220
Summa Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 220	3 220

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2016/17	2015/16
Ränteintäkter från likviditetsplacering	5258	4 266
Övriga ränteintäkter	208	504
Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 466	4 770

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2016/17	2015/16
Räntekostnader för fastighetslån	-18 451	-24 141
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-18 451	-24 141

DC

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-06-30	2016-06-30
Vid årets början		
Byggnader	652 456	652 456
Mark	36 000	36 000
Tillkommande utgifter	2 779 080	2 779 080
Summa	3 467 536	3 467 536
Summa anskaffningsvärden	3 467 536	3 467 536

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-652 456	-652 456
Tillkommande utgifter	-1 979 080	-1 879 080
Summa	-2 631 536	- 2 531 536
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-100 000	-100 000
Summa	- 100 000	- 100 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	2 731 536	- 2 631 536

Akkumulerade upp- och nedskrivningar

Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Restvärde enligt plan vid årets slut	736 000	836 000
Varav		
Mark	36 000	36 000
Tillkommande utgifter	700 000	800 000

Not 12 Övriga långfristiga värdepappersinnehav

	2017-06-30	2016-06-30
Aktier och andelar i Riksbyggens intresseförening	-35 000	-35 000
Summa	-35 000	-35 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-06-30	2016-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	200	2 617
Summa Kund-, avgifts- och hyresfordringar	200	2 617

Not 14 Övriga fordringar

	2017-06-30	2016-06-30
Skattefordringar	170	43 762
Skattekonto	33 148	13 535
Summa Övriga fordringar	33 318	57 297

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna ränteintäkter	0	1 093
Förutbetalda försäkringspremier	10 871	9 493
Förutbetald vattenavgift	0	7 533
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	23 614
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 765	0
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 636	41 733

Not 16 Kassa och bank

	2017-06-30	2016-06-30
Bankmedel	2 201 305	1 900 000
Transaktionskonto	265 375	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	216 347
Summa Kassa och bank	2 466 681	2 116 347

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-06-30	2016-06-30
Inteckningslån	800 000	900 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 000	-100 000
Långfristig skuld vid årets slut	700 000	800 000

Långgivare	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
SWEDBANK	2,55%	2018-04-25	900 000,00	0,00	100 000,00	800 000,00
Summa			900 000,00	0,00	100 000,00	800 000,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 100 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 100 000 kr årligen

Handwritten signature

Not 18 Leverantörskulder

	2017-06-30	2016-06-30
Leverantörskulder	2 141	8 401
Summa Leverantörskulder	2 141	8 401

Not 19 Övriga skulder

	2017-06-30	2016-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	20 822	48 807
Avräkning hyror och avgifter	480	0
Summa Övriga skulder	21 302	48 807

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-06-30	2016-06-30
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	100 000	100 000
Summa Övriga skulder till kreditinstitut	100 000	100 000

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna räntekostnader	0	3 634
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	43 967
Upplupna elkostnader	3 992	3 614
Upplupna vattenavgifter	8 108	0
Upplupna värmekostnader	6 799	7 271
Upplupna kostnader för renhållning	5 337	0
Upplupna kostnader för administration	2 325	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 120	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	120 969	103 461
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	148 650	161 947

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning


2 008 900	2 008 900
-----------	-----------

✓ R&E

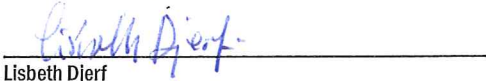
Styrelsens underskrifter

Trollhättan 20171012

Ort och datum



Martin Johansson



Lisbeth Djerf



Annika Johansson



Andreas Johansson



Christer Gardtman

Vår revisionsberättelse har lämnats ¹⁹/10 2017



Björn Eng

Föreningsvald revisor



Martin Johansson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 4
Org.nr 763000-2041

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 4 för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2015-07-01 – 2016-06-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 3 november 2016 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 på fel.

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 på fel. 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 fel 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 fel, 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 fel, 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 upplys-

ningarna, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred 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 4 för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30, 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

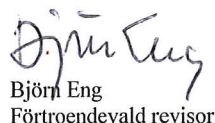
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred 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.

Skövde den 19 oktober 2017


Martin Johansson
Auktoriserad revisor


Björn Eng
Förtroendevald revisor

RBF Trollhättehus 4

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Trollhättehus 4 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



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, arvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativ 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 service företag 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 verksamheten är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö. Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en 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 skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella

underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten. Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.