

Årsredovisning

RBF Trollhättehus 7
Org nr: 763000-2058

2018-07-01 – 2019-06-30



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Trollhättehus 7 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Årets resultat efter fondförändring visar ett underskott på 21 tkr.

Driftkostnaderna har ökat jämfört med föregående år. Kostnaden för reparation och underhåll har minskat och man har även genomfört en statuskontroll under året.

Antagen budget för följande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 152% till 187%.

I resultatet ingår avskrivningar med 404 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet före fondförändring 733 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fotkvarnen 1 i Trollhättans kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 87 lägenheter samt 3 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastigheternas adress är Hjortmossegatan 137-151 i Trollhättan.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Årets taxeringsvärde	60 469 000
Föregående års taxeringsvärde	42 659 000

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
9	51	26	1	87

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser	Motorvärmare
3	14	47	15

Total tomtarea 11 819 m²

Total bostadsarea 5 051 m²

Total lokalarea 71 m² *R*

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal:

Avtal	Leverantör
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Riksbyggen
Inre skötsel och energi.	Riksbyggen
Yttre skötsel	STOL
Elavtal	Bixia
Parkeringsövervakning	Nokas Security AB
Kabel-TV/Bredband/Telefoni	Com Hem AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 182 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Underhållsplan:Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juni 2019 och visar på ett underhållsbehov på 6 948 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 350 tkr. Budgeterad avsättning för verksamhetsåret 2019/2020 uppgår till 400 tkr. Föreningens fondbehållning per 2019-06-30 uppgår till 1 481 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stam- och badrumsrenovering	2000	
Nya garage	2006	
Fönsterbyte	2009	
Lägenhetsdörrar	2016	

Planerat underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Balkongrenovering	2024	R

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Roger Lärk	Ordförande	Stämman	2020
Thorbjörn Rudh	Vice ordförande	Stämman	2019
Ulla Andersson	Sekreterare	Stämman	2019
Said Osman	Ledamot	Stämman	2020
Annika Johansson	Ledamot	Stämman	2019
Kristian Bäckström	Ledamot	Riksbyggen	2019

Styrelsesuppleanter

	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anette Hernvall	Stämman	2019
Tommy Jordanbrandt	Stämman	2020
Andreas Andreasson	Riksbyggen	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	Stämman
Melissa Väyrynen	Revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Martin Johansson	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Stämman beslutade att styrelsen får agera valberedning tills vidare.

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 101 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 99 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2018 då avgifterna höjdes med 2 %.

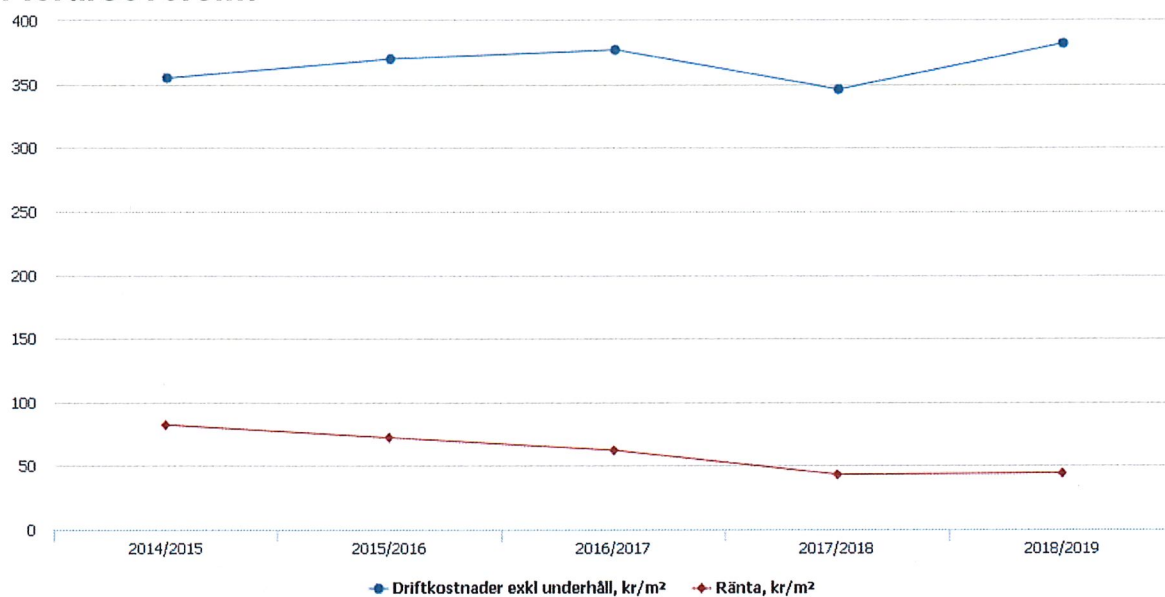
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2019-07-01.

Årsavgifterna 2019 uppgår i genomsnitt till 628 kr/m²/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

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

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	3 264	3 188	3 148	3 089	3 017
Resultat efter finansiella poster	329	319	339	-361	149
Balansomslutning	15 395	15 267	14 635	14 824	13 209
Soliditet %	11	9	7	5	8
Likviditet %	187	152	117	86	114
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	628	612	603	592	580
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	376	340	377	370	355
Ränta, kr/m²	43	43	62	72	82
Underhållsfond, kr/m²	289	137	112	82	67
Lån, kr/m²	2 522	2 578	2 523	2 547	2 239

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	214 301	692 975	118 861	319 277
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		438 138	-438 138	
Disposition enl. årsstämmobeslut			319 277	-319 277
Reservering underhållsfond		350 000	-350 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				
Nya insatser och upplåtelseavgifter				
Överföring från uppskrivningsfonden				
Årets resultat				328 881
Vid årets slut	214 301	1 481 113	-350 000	328 881

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	0
Årets resultat	328 881
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-350 000

Summa -21 119

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning -21 119

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 264 099	3 188 313
Övriga rörelseintäkter	Not 3	157 390	172 242
Summa rörelseintäkter		3 421 489	3 360 555
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 928 074	-1 918 100
Övriga externa kostnader	Not 5	-414 953	-377 532
Personalkostnader	Not 6	-153 674	-155 497
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-404 075	-396 002
Summa rörelsekostnader		-2 900 775	-2 847 132
Rörelseresultat		520 714	513 423
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	25 056	25 056
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 240	2 634
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-220 128	-221 836
Summa finansiella poster		-191 832	-194 146
Resultat efter finansiella poster		328 881	319 277
Årets resultat		328 881	319 277
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-350 000	-300 000
lanspråkstagande av underhållsfond		0	172 162
Årets resultat efter fondförändring		-21 119	191 440

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	13 073 451	13 477 526
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 073 451	13 477 526
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	261 000	261 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		261 000	261 000
Summa anläggningstillgångar		13 334 451	13 738 526
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	4 017	4 017
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	184 542	179 763
Summa kortfristiga fordringar		188 559	183 780
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 871 562	1 345 018
Summa kassa och bank		1 871 562	1 345 018
Summa omsättningstillgångar		2 060 121	1 528 798
Summa tillgångar		15 394 572	15 267 324

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		214 301	214 301
Fond för yttre underhåll		1 481 113	692 975
Summa bundet eget kapital		1 695 414	907 276
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-350 000	118 861
Årets resultat		328 881	319 277
Summa fritt eget kapital		-21 119	438 138
Summa eget kapital		1 674 294	1 345 413
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	12 621 034	12 916 911
Summa långfristiga skulder		12 621 034	12 916 911
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	295 866	289 512
Leverantörskulder	Not 18	225 230	120 747
Skatteskulder	Not 19	11 264	5 684
Övriga skulder	Not 20	160 492	176 912
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	406 392	412 144
Summa kortfristiga skulder		1 099 243	1 004 999
Summa eget kapital och skulder		15 394 572	15 267 324

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningsregister

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Stomme	Linjär	80	2040
Stomkomplettering och innervägg	Linjär	40	2040
Yttertak	Linjär	40	2040

Standardförbättringar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Nya garage	Linjär	29	2037
Stam- och badrumsrenovering	Linjär	33	2032
Fönsterbyte	Linjär	39	2047
Dörrbyte och trapphusrenovering	Linjär	40	2055
Fasadrenovering	Linjär	40	2058

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 170 424	3 092 954
Hyror, garage	42 000	42 500
Hyror, p-platser	42 300	42 600
Hyror, övriga	9 600	9 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 700	-5 300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 025	-6 825
Rabatter	0	-641
Elavgifter	13 500	13 425
Summa nettoomsättning	3 264 099	3 188 313

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Kabel-tv-avgifter	137 808	137 808
Övriga ersättningar	12 813	19 588
Fakturerade kostnader	0	180
Övriga rörelseintäkter	6 769	14 666
Summa övriga rörelseintäkter	157 390	172 242

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	0	-172 163
Reparationer	-182 247	-71 396
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-126 489	-120 909
Försäkringspremier	-76 500	-68 296
Kabel- och digital-TV	-138 443	-138 090
Återbäring från Riksbyggen	4 000	4 375
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 474	-1 488
Obligatoriska besiktningar	-863	0
Bevakningskostnader	-7 800	-8 299
Snö- och halkbekämpning	-15 069	-20 657
Statuskontroll	-54 375	0
Förbrukningsinventarier	-19 479	-19 958
Fordons- och maskinkostnader	0	-8 385
Vatten	-253 047	-226 969
Fastighetsel	-54 715	-53 733
Uppvärmning	-528 716	-561 518
Sophantering och återvinning	-69 893	-60 287
Förvaltningsarvode drift	-399 964	-390 328
Summa driftkostnader	-1 928 074	-1 918 100

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-341 962	-297 593
Resekostnader	0	-115
IT-kostnader	-4 120	-3 883
Arvode, yrkesrevisorer	-15 469	-15 331
Övriga förvaltningskostnader	-20 097	-15 419
Kreditupplysningar	0	-1 905
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 813	-19 588
Representation	-2 328	0
Kontorsmateriel	-8 313	-12 164
Telefon och porto	-90	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-120	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 089	-4 089
Bankkostnader	-1 670	-2 325
Övriga externa kostnader	-3 882	-5 119
Summa övriga externa kostnader	-414 953	-377 532

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Lön till kollektivanställda	-1 512	-2 772
Styrelsearvoden	-17 196	-17 200
Sammanträdesarvoden	-51 271	-49 296
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-54 000	-56 500
Övriga kostnadsersättningar	-2 561	-2 760
Sociala kostnader	-27 134	-26 969
Summa personalkostnader	-153 674	-155 497

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-14 700	-14 700
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-389 375	-381 302
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-404 075	-396 002

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Utdelning andelar i RB ekonomisk förening	25 056	25 056
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	25 056	25 056

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 240	2 623
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	11
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 240	2 634

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-220 128	-221 836
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-220 128	-221 836

**Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	2 617 646	2 617 646
Nya garage	640 478	640 478
Mark	4 130 720	4 130 720
Stam- och badrumsrenovering	5 842 285	5 842 285
Fönsterbyte	5 000 000	5 000 000
Standardförbättringar	192 750	192 750
Dörrbyte och trapphusrenovering	2 000 000	2 000 000
Fasadrenovering	775 014	0
	21 198 893	20 423 879
 Årets anskaffningar		
Fasadrenovering	-	775 014
 Summa anskaffningsvärde vid årets slut	21 198 893	21 198 893
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 308 938	-2 294 238
Nya garage	-260 000	-240 000
Stam- och badrumsrenovering	-3 423 377	-3 248 377
Fönsterbyte	-1 375 000	-1 250 000
Dörrbyte och trapphusrenovering	-150 000	-100 000
Standardförbättringar	-192 750	-192 750
Fasadrenovering	-11 302	
	- 7 721 367	- 7 325 365
 Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-14 700	-14 700
Årets avskrivning nya garage	-20 000	-20 000
Årets avskrivning stam- och badrumsrenovering	-175 000	-175 000
Årets avskrivning fönsterbyte	-125 000	-125 000
Årets avskrivning dörrbyte och trapphusrenovering	-50 000	-50 000
Årets avskrivning fasadrenovering	-19 375	-11 302
 Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 8 125 442	- 7 721 367
 Restvärde enligt plan vid årets slut	13 073 451	13 477 526
 Varav		
Byggnader	294 008	308 708
Mark	4 130 720	4 130 720
Tillkommande utgifter	8 648 723	9 038 098

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden**

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	210 114	210 114
	210 114	210 114
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	210 114	210 114
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-210 114	-210 114
	-210 114	- 210 114
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 210 114	- 210 114
Restvärde enligt plan vid årets slut	-	-

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-06-30	2018-06-30
Andelar i intresseföreningen	261 000	261 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	261 000	261 000

Not 14 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	4 017	4 017
Summa övriga fordringar	4 017	4 017

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	1 609	1 434
Förutbetalda försäkringspremier	41 378	34 716
Förutbetalt förvaltningsarvode	103 850	78 733
Förutbetald kabel-tv-avgift	34 820	34 253
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	792	792
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 093	29 835
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	184 542	179 763

Not 16 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	927 117	924 053
Transaktionskonto	939 445	415 965
Summa kassa och bank	1 871 562	1 345 018

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	12 916 900	13 206 423
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-295 866	-289 512
Långfristig skuld vid årets slut	12 621 034	12 916 911

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,23%	2019-10-29	686 875,00	0,00	17 500,00	669 375,00
SBAB	1,67%	2020-03-20	3 560 000,00	0,00	20 000,00	3 540 000,00
SBAB	1,73%	2021-02-19	1 887 500,00	0,00	50 000,00	1 837 500,00
SBAB	1,63%	2021-09-21	3 718 750,00	0,00	125 000,00	3 593 750,00
SBAB	1,84%	2022-01-21	3 353 298,00	0,00	77 023,00	3 276 275,00
Summa			13 206 423,00	0,00	289 523,00	12 916 900,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 295 866 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 183 464 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 11 733 436 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Leverantörskulder	225 230	120 747
Summa leverantörskulder	225 230	120 747

Not 19 Skatteskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Skatteskulder	11 264	5 684
Summa skatteskulder	11 264	5 684

Not 20 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	157 881	173 095
Skuld sociala avgifter och skatter	2 311	3 389
Avräkning hyror och avgifter	300	420
Clearing	0	8
Summa övriga skulder	160 492	176 912

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

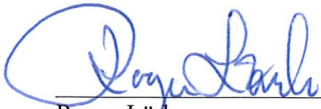
	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	12 599	12 817
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	12 583
Upplupna elkostnader	4 673	3 738
Upplupna vattenavgifter	44 503	40 119
Upplupna värmekostnader	18 769	16 579
Upplupna kostnader för renhållning	9 477	9 153
Upplupna revisionsarvoden	3 625	3 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	30 281	29 469
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	282 464	284 687
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	406 392	412 144

Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckning	13 837 500	13 837 500

Styrelsens underskrifter

Trollhättan 19/10 15
Ort och datum



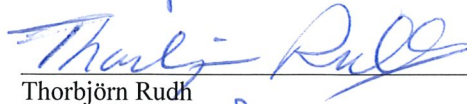
Roger Lärk



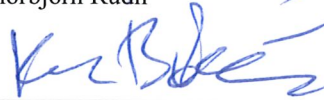
Said Osman



Ulla Andersson



Thorbjörn Rudh



Kristian Bäckström

Annika Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 30/10 2019



Anders Karlsson
Auktoriserad revisor



Melissa Väyrynen
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 7

Org.nr 763000-2058

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 7 för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2019 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 revisionssed 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 revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt (vårt) yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revis-

ionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 7 för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde och Trollhättan den 30 oktober 2019


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Melissa Väyrynen
Förtroendevald revisor

