

# Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

RBF Trollhättehus 21  
Org nr: 716447-6611



---

# Innehållsförteckning

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse ..... | 2  |
| Resultaträkning .....        | 8  |
| Balansräkning .....          | 9  |
| Noter .....                  | 11 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Trollhättehus 21 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2021-01-01 till 2021-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela 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 är bättre än föregående år p.g.a. lägre underhålls och reparationskostnader samt personalkostnader och räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre el och vattenkostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 38 % till 64%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 262% till 338%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 200 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 561 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kritan 5-6 (sammansl. 1-2), Ametisten 4, Rubinen 1 (sammansl. 1-5), Skiffern 1, Kristallen 1, Agaten 1, Briljanten 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, Tornegatan 90-102, 89-101, 110, Korterredsvägen 11-13, Briljantvägen 2-10, 1-9, samtliga med postadress 461 73 Trollhättan.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova försäkringsmäklare.

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

| 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | 4 r.o.k. | Summa |
|----------|----------|----------|-------|
| 30       | 22       | 38       | 90    |

### Dessutom tillkommer

| Kvartershus | Lokaler | Garage | P-platser |
|-------------|---------|--------|-----------|
| 3           | 1       | 73     | 15        |

Total tomtarea 31 948 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 7 906 m<sup>2</sup>



|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Total lokalarea               | 30 m <sup>2</sup> |
| Årets taxeringsvärde          | 99 196 000        |
| Föregående års taxeringsvärde | 93 034 000        |

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.

### 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 216 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.**

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2021 och visar på ett underhållsbehov på 3 000 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 519 tkr.

Underhållsfonden uppgår per 2021-12-31 till 6 158 tkr. Detta innebär att föreningen behöver öka avsättningen till underhållsfond i framtiden eller byta till K3-regelverket i samband med större underhållsåtgärder som är planerade till år 2029.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Årets utförda underhåll**

| Beskrivning | Belopp |
|-------------|--------|
|-------------|--------|

**Tidigare utfört underhåll**

| Beskrivning                               | År   |
|-------------------------------------------|------|
| Underhåll avlopp                          | 2020 |
| Byte av torktumlare                       | 2020 |
| Bostäder                                  | 2019 |
| Gemensamma utrymmen (byte entréarmaturer) | 2019 |
| Installationer (byte elpannor)            | 2019 |
| Huskropp utvändigt (dörrbyte)             | 2019 |
| Installationer                            | 2017 |
| Byte av panna                             | 2017 |

**Planerat underhåll**

| Beskrivning                  | År   |
|------------------------------|------|
| Termostatventiler, byte      | 2022 |
| Byte lägenhetsaggregat FTX   | 2022 |
| Shuntgrupper, DN 32-40, byte | 2022 |
| Takfot, målning              | 2023 |
| Träpanel målning             | 2023 |
| Plåtdetaljer, målning        | 2023 |



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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter    | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|------------------------|----------------------|-------------------------------|
| Aki Toth               | Ordförande           | 2023                          |
| Maud Bengtsson         | Sekreterare          | 2023                          |
| Jarmo Lahtinen         | Vice ordförande      | 2022                          |
| Kentth Johansson       | Ledamot              | 2023                          |
| Sven-Åke Alfredsson    | Ledamot              | 2022                          |
| Anders Lindqvist       | Ledamot Riksbyggen   |                               |
| Styrelsesuppleanter    | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
| Angelica Linder        | Suppleant            | 2022                          |
| Britt-Marie Gustavsson | Suppleant            | 2023                          |
| Eva Tisell             | Suppleant Riksbyggen |                               |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer                          | Uppdrag                | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| George Karlsson                              | Förtroendevald revisor | 2022                          |
| Revisorscentrum i Skövde AB, Staffan Jansson | Auktoriserad revisor   | 2022                          |
| Revisorssuppleanter                          |                        | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
| Jonas Edvardsson                             |                        | 2022                          |
| Valberedning                                 |                        | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
| Börje Frick                                  |                        | 2022                          |
| Dag Ennerdal                                 |                        | 2022                          |

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 131 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 132 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2022-01-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 796 kr/m<sup>2</sup>/år.

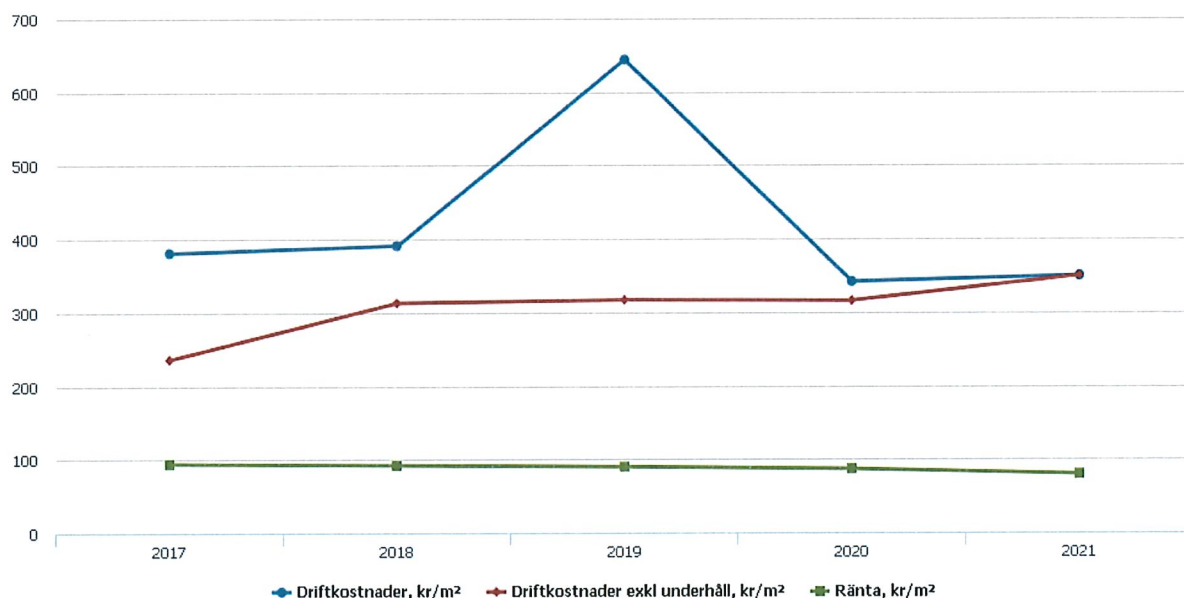
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

6

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                                                        | 2021   | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning                                                                     | 6 557  | 6 493  | 6 494  | 6 371  | 6 373  |
| Årets resultat                                                                      | 1 361  | 1 292  | -1 249 | 421    | 560    |
| Resultat exklusive avskrivningar                                                    | 2 561  | 2 492  | -49    | 1 621  | 1 760  |
| Resultat exklusive avskrivningar men<br>inklusive avsättning till<br>underhållsfond | 1 042  | 973    | -1 568 | 322    | 460    |
| Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>                                    | 192    | 192    | 192    | 164    | 164    |
| Balansomslutning                                                                    | 57 210 | 56 469 | 56 573 | 57 839 | 59 178 |
| Soliditet %                                                                         | 28     | 26     | 23     | 25     | 24     |
| Likviditet % exkl.<br>låneomförhandlingar kommande<br>verksamhetsår                 | 338    | 262    | 149    | 228    | 145    |
| Likviditet % inkl.<br>låneomförhandlingar kommande<br>verksamhetsår                 | 64     | 38     | -      | -      | -      |
| Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>                                                   | 96     | 96     | 96     | 96     | 96     |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                                                   | 350    | 342    | 644    | 391    | 381    |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>                                    | 350    | 316    | 317    | 313    | 236    |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                                                            | 80     | 87     | 90     | 92     | 94     |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>                                                   | 779    | 585    | 421    | 505    | 420    |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                                                              | 5 078  | 5 179  | 5 280  | 5 381  | 5 489  |



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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Fritt           |                  | Balanserat resultat | Årets resultat |
|-----------------------------------|-----------------|------------------|---------------------|----------------|
|                                   | Medlemsinsatser | Underhålls- fond |                     |                |
| Belopp vid årets början           | 10 125 989      | 4 639 119        | -1 635 796          | 1 292 216      |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                  | 1 292 216           | -1 292 216     |
| Reservering underhållsfond        |                 | 1 519 000        | -1 519 000          |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 | 0                | 0                   |                |
| Årets resultat                    |                 |                  |                     | 1 360 785      |
| Vid årets slut                    | 10 125 989      | 6 158 119        | -1 862 580          | 1 360 785      |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                       |                 |
|---------------------------------------|-----------------|
| Balanserat resultat                   | -343 580        |
| Årets resultat                        | 1 360 785       |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -1 519 000      |
| <b>Summa</b>                          | <b>-501 795</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 501 795**

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



# Resultaträkning

| Belopp i kr                                            |        | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|--------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                            |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                        | Not 2  | 6 556 808                | 6 492 720                |
| Övriga rörelseintäkter                                 | Not 3  | 379 076                  | 382 537                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                           |        | <b>6 935 884</b>         | <b>6 875 257</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                |        |                          |                          |
| Driftskostnader                                        | Not 4  | -2 765 806               | -2 705 724               |
| Övriga externa kostnader                               | Not 5  | -814 690                 | -722 361                 |
| Personalkostnader                                      | Not 6  | -191 416                 | -272 470                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar      | Not 7  | -1 200 277               | -1 200 277               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                          |        | <b>-4 972 189</b>        | <b>-4 900 831</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                 |        | <b>1 963 695</b>         | <b>1 974 426</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                              |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8  | 12 960                   | 0                        |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter       | Not 9  | 12 777                   | 8 657                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter             | Not 10 | -628 648                 | -690 867                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                        |        | <b>-602 911</b>          | <b>-682 210</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>               |        | <b>1 360 785</b>         | <b>1 292 216</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                                  |        | <b>1 360 785</b>         | <b>1 292 216</b>         |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 11 | 50 553 024        | 51 753 301        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 12 | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>50 553 024</b> | <b>51 753 301</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 13 | 135 000           | 135 000           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>135 000</b>    | <b>135 000</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>50 688 024</b> | <b>51 888 301</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            | Not 14 | 0                 | 4 259             |
| Övriga fordringar                              | Not 15 | 32 984            | 59 134            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 16 | 179 331           | 209 526           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>212 315</b>    | <b>272 919</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 17 | 6 310 070         | 4 308 234         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>6 310 070</b>  | <b>4 308 234</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>6 522 385</b>  | <b>4 581 153</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>57 210 409</b> | <b>56 469 454</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2021-12-31 | 2020-12-31 |            |
|----------------------------------------------|------------|------------|------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |            |            |            |
| Eget kapital                                 |            |            |            |
| Bundet eget kapital                          |            |            |            |
| Medlemsinsatser                              | 10 125 989 | 10 125 989 |            |
| Fond för yttre underhåll                     | 6 158 119  | 4 639 119  |            |
| Summa bundet eget kapital                    | 16 284 108 | 14 765 108 |            |
| Fritt eget kapital                           |            |            |            |
| Balanserat resultat                          | -1 862 580 | -1 635 796 |            |
| Årets resultat                               | 1 360 785  | 1 292 216  |            |
| Summa fritt eget kapital                     | -501 795   | -343 580   |            |
| Summa eget kapital                           | 15 782 313 | 14 421 528 |            |
| SKULDER                                      |            |            |            |
| Långfristiga skulder                         |            |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 18     | 31 300 000 | 29 600 000 |
| Summa långfristiga skulder                   |            | 31 300 000 | 29 600 000 |
| Kortfristiga skulder                         |            |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 18     | 9 000 000  | 11 500 000 |
| Leverantörsskulder                           | Not 19     | 112 454    | 42 386     |
| Skatteskulder                                | Not 20     | 17 092     | 46 339     |
| Övriga skulder                               | Not 21     | 84 289     | 91 844     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 22     | 914 261    | 767 357    |
| Summa kortfristiga skulder                   |            | 10 128 096 | 1 747 926  |
| Summa eget kapital och skulder               |            | 57 210 409 | 56 469 454 |



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år | Slut år |
|-----------------------|---------------------|----------|---------|
| Byggnader             | Linjär              | 70       | 2060    |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 6 295 800                | 6 233 160                |
| Hyror, bostäder                       | -237 084                 | -237 084                 |
| Hyror, lokaler                        | 2 400                    | 2 400                    |
| Hyror, garage                         | 168 959                  | 169 151                  |
| Hyror, p-platser                      | 15 758                   | 15 858                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage    | -2 950                   | -5 016                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -3 715                   | -3 389                   |
| Rabatter                              | -607 632                 | -607 632                 |
| Bränsleavgifter, bostäder             | 758 832                  | 758 832                  |
| Vattenavgifter                        | 166 440                  | 166 440                  |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>6 556 808</b>         | <b>6 492 720</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter                   | 354 240                  | 354 240                  |
| Övriga ersättningar                 | 16 626                   | 18 147                   |
| Fakturerade kostnader               | 0                        | 180                      |
| Övriga rörelseintäkter              | 8 210                    | 9 970                    |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>379 076</b>           | <b>382 537</b>           |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | 0                        | -205 527                 |
| Reparationer                         | -215 898                 | -320 856                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -365 330                 | -356 240                 |
| Försäkringspremier                   | -126 087                 | -108 001                 |
| Kabel- och digital-TV                | -381 790                 | -340 532                 |
| Återbäring från Riksbyggen           | 7 200                    | 0                        |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -5 731                   | -2 165                   |
| Serviceavtal                         | -2 290                   | -19 908                  |
| Obligatoriska besiktningar           | -32 670                  | -31 208                  |
| Bevakningskostnader                  | -6 005                   | -5 650                   |
| Snö- och halkbekämpning              | -34 968                  | -1 988                   |
| Förbrukningsinventarier              | -8 557                   | -11 107                  |
| Fordons- och maskinkostnader         | -11 332                  | -20 121                  |
| Vatten                               | -241 598                 | -210 160                 |
| Fastighetsel                         | -1 154 641               | -884 029                 |
| Sophantering och återvinning         | -112 804                 | -133 405                 |
| Förvaltningsarvode drift             | -73 305                  | -54 827                  |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-2 765 806</b>        | <b>-2 705 724</b>        |

9

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -637 436                 | -630 448                 |
| IT-kostnader                               | -1 871                   | 0                        |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -18 063                  | -19 538                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -28 929                  | -43 559                  |
| Kreditupplysningar                         | -1 046                   | -675                     |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -20 462                  | -20 781                  |
| Kontorsmateriel                            | -120                     | -197                     |
| Telefon och porto                          | -5 614                   | -5 614                   |
| Konsultarvoden                             | -99 600                  | 0                        |
| Bankkostnader                              | -1 550                   | -1 550                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-814 690</b>          | <b>-722 361</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Lön till kollektivanställda    | -50 736                  | -102 648                 |
| Styrelsearvoden                | -90 000                  | -88 289                  |
| Sammanträdesarvoden            | -20 000                  | -20 800                  |
| Pensionskostnader              | -1 857                   | 0                        |
| Sociala kostnader              | -28 823                  | -60 733                  |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>-191 416</b>          | <b>-272 470</b>          |

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                                                                | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                          | -1 200 277               | -1 200 277               |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-1 200 277</b>        | <b>-1 200 277</b>        |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                     | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Utdelning på andelar i RB Ek.förening                               | 12 960                   | 0                        |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b> | <b>12 960</b>            | <b>0</b>                 |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 12 777                   | 8 657                    |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>12 777</b>            | <b>8 657</b>             |



**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -628 648                 | -690 867                 |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-628 648</b>          | <b>-690 867</b>          |

**Not 11 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

|                                               | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Byggnader                                     | 83 573 439        | 83 573 439        |
| Mark                                          | 4 469 115         | 4 469 115         |
|                                               | <b>88 042 554</b> | <b>88 042 554</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>88 042 554</b> | <b>88 042 554</b> |

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

|           |                    |                    |
|-----------|--------------------|--------------------|
| Byggnader | -27 049 713        | -25 614 976        |
|           | <b>-27 049 713</b> | <b>-25 614 976</b> |

**Årets avskrivningar**

|                             |                   |                   |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Årets avskrivning byggnader | -1 434 737        | -1 434 737        |
|                             | <b>-1 434 737</b> | <b>-1 434 737</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****Ackumulerade upp- och nedskrivningar**

|                               |                   |                   |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående nedskrivningar       | -9 239 541        | -9 474 001        |
| Årets upplösning nedskrivning | 234 460           | 234 460           |
|                               | <b>-9 005 081</b> | <b>-9 239 541</b> |

**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

|           |            |            |
|-----------|------------|------------|
| Byggnader | 46 083 908 | 47 284 185 |
| Mark      | 4 469 115  | 4 469 115  |

**Taxeringsvärden**

|          |            |            |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 45 773 000 | 45 773 000 |
| Lokaler  | 794 000    | 794 000    |
| Småhus   | 52 629 000 | 46 467 000 |

**Totalt taxeringsvärde**

|                        |                   |                   |
|------------------------|-------------------|-------------------|
|                        | <b>99 196 000</b> | <b>93 034 000</b> |
| <i>varav byggnader</i> | <i>72 089 000</i> | <i>67 300 000</i> |
| <i>varav mark</i>      | <i>27 107 000</i> | <i>25 734 000</i> |

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

|                                                        | 2021-12-31      | 2020-12-31      |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | 177 713         | 177 713         |
| Installationer                                         | 219 921         | 219 921         |
|                                                        | <b>397 634</b>  | <b>397 634</b>  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>397 634</b>  | <b>397 634</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                 |                 |
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | -177 713        | -177 713        |
| Installationer                                         | -219 921        | -219 921        |
|                                                        | <b>-397 634</b> | <b>-397 634</b> |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-397 634</b> | <b>-397 634</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>0</b>        | <b>0</b>        |

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                                                     | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Andelar i Intresseföreningen Bohus-Älvsborg         | 135 000        | 135 000        |
| <b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b> | <b>135 000</b> | <b>135 000</b> |

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|                                                  | 2021-12-31 | 2020-12-31   |
|--------------------------------------------------|------------|--------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 0          | 4 259        |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>0</b>   | <b>4 259</b> |

**Not 15 Övriga fordringar**

|                                | 2021-12-31    | 2020-12-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto                    | 32 984        | 59 134        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>32 984</b> | <b>59 134</b> |

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 0              | 8 657          |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 126 336        | 126 087        |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 47 232         | 47 232         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 5 763          | 27 550         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>179 331</b> | <b>209 526</b> |

**Not 17 Kassa och bank**

|                             | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Handkassa                   | 4 500            | 4 500            |
| Bankmedel                   | 5 346 685        | 3 825 391        |
| Transaktionskonto           | 958 886          | 478 343          |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>6 310 070</b> | <b>4 308 234</b> |

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                       | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                        | 40 300 000        | 41 100 000        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut      | -800 000          | -800 000          |
| Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut | -8 200 000        | -10 700 000       |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                               | <b>31 300 000</b> | <b>29 600 000</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| SBAB         | 1,63%      | 2022-11-10          | 8 400 000,00         | 0,00                    | 200 000,00         | 8 200 000,00         |
| SBAB         | 1,83%      | 2023-11-10          | 10 900 000,00        | 0,00                    | 200 000,00         | 10 700 000,00        |
| SBAB         | 1,38%      | 2028-05-15          | 10 900 000,00        | 0,00                    | 200 000,00         | 10 700 000,00        |
| SBAB         | 1,25%      | 2030-11-14          | 10 900 000,00        | 0,00                    | 200 000,00         | 10 700 000,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>41 100 000,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>800 000,00</b>  | <b>40 300 000,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 800 tkr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den totala skulden förfaller 3 200 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 36 300 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen, enligt ordinarie amorteringsplan.

**Not 19 Leverantörsskulder**

|                                      | 2021-12-31     | 2020-12-31    |
|--------------------------------------|----------------|---------------|
| Leverantörsskulder                   | 107 972        | 42 386        |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | 4 482          | 0             |
| <b>Summa leverantörsskulder</b>      | <b>112 454</b> | <b>42 386</b> |

**Not 20 Skatteskulder**

|                            | 2021-12-31    | 2020-12-31    |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Skatteskulder              | 17 092        | 46 339        |
| <b>Summa skatteskulder</b> | <b>17 092</b> | <b>46 339</b> |

**Not 21 Övriga skulder**

|                                    | 2021-12-31    | 2020-12-31    |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder     | 13 764        | 13 764        |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 70 525        | 78 080        |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>84 289</b> | <b>91 844</b> |

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna driftskostnader                                  | 4 969          | 0              |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 0              | 3 834          |
| Upplupna elkostnader                                      | 232 163        | 105 803        |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 17 656         | 35 785         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 23 039         | 22 183         |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 3 000          | 3 000          |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 52 064         | 22 500         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 0              | 6 600          |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 581 371        | 567 652        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>914 261</b> | <b>767 357</b> |

**Not Ställda säkerheter**

|                        | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 55 194 000 | 55 194 000 |

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Styrelsens underskrifter**

Trollhättan 2022-04-06  
Ort och datum

Aki Toth  
Aki Toth

Jarmo Lahtinen  
Jarmo Lahtinen

Kentth Johansson  
Kentth Johansson

Maud Bengtsson  
Maud Bengtsson

Sven-Åke Alfredsson  
Sven-Åke Alfredsson

Anders Lindqvist  
Anders Lindqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-11

Staffan Jansson  
Revisorscentrum i Skövde AB  
Staffan Jansson  
Auktoriserad revisor

George Karlsson  
George Karlsson  
Föreningsvald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 21

Org.nr 716447-6611

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 21 för år 2021.

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 2021 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 *Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 revisionssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi

måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi 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 21 för år 2021 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 revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort 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 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 se digital signering  
RevisorsCentrum i Skövde AB

Staffan Jansson  
Auktoriserad revisor

George Karlsson  
Förtroendevald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## STAFFAN JANSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19660412xxxx

IP: 94.254.xxx.xxx

2022-04-11 08:29:42 UTC



## GEORGE KARLSSON

Förtroendevald revisor

Serienummer: 19830525xxxx

IP: 212.247.xxx.xxx

2022-04-11 09:39:27 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>