

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Åmålshus 4
Org nr: 716409-9314



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Åmålshus 4 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-01-09. Nuvarande stadgar registrerades 2018-10-29.

Föreningen har sitt säte i Åmåls kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre driftkostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre reparationskostnader samt el, vatten och uppvärmningskostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 109% till 15%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 109% till 139%.

I resultatet ingår avskrivningar med 370 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 615 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Källan 7 i Åmåls Kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 31 lägenheter samt 1 uthyrningslokal. Byggnaderna är uppförda 1988. Fastigheternas adress är Malmgatan 4-6-8..

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Proinova försäkringsmäklare.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kokvrå	3
2 rum och kök	14
3 rum och kök	10
4 rum och kök	4

R

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal p-platser	31

Total tomtarea	3 700 m ²
Total bostadsarea	2 298 m ²
Total lokalarea	148 m ²

Årets taxeringsvärde	15 173 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	15 173 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Förskolan Myran i Åmål	133	2020-06-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 5,62 % av föreningens nettoomsättning.

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 20 tkr och planerat underhåll för 139 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. 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.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 5 621 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 562 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 200 tkr (82 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utförda underhåll

Beskrivning	År
Utvändig målning	2012-2015
Markanläggning	2006
Ventilation	2016-2017
Markytor	2018
Garage och p-platser	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	139 284

Planerat underhåll

Beskrivning	År
Betong pannor översyn plus byte enstaka trasiga	2021 

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgitta Klenfeldt	Ordförande	2022
Katrin Hellersteth	Vice ordförande	2021
Birgitta Klenfeldt	Sekreterare	2021
Connie Almgren	Ledamot	2021
Martin Hjalmarsson	Ledamot	2022
Lise-Lotte Johansson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Monika Skotte	Suppleant	2022
Katrin Hellerstedt	Suppleant	2021
Helen Swarthamre	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorcentrum i Skövde AB, Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorcentrum i Skövde AB, Staffan Jansson	Auktoriserad revisor

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Asta Hultgren	
Ragnhild Eriksson	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 43 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 41 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2019-01-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2021-01-01.

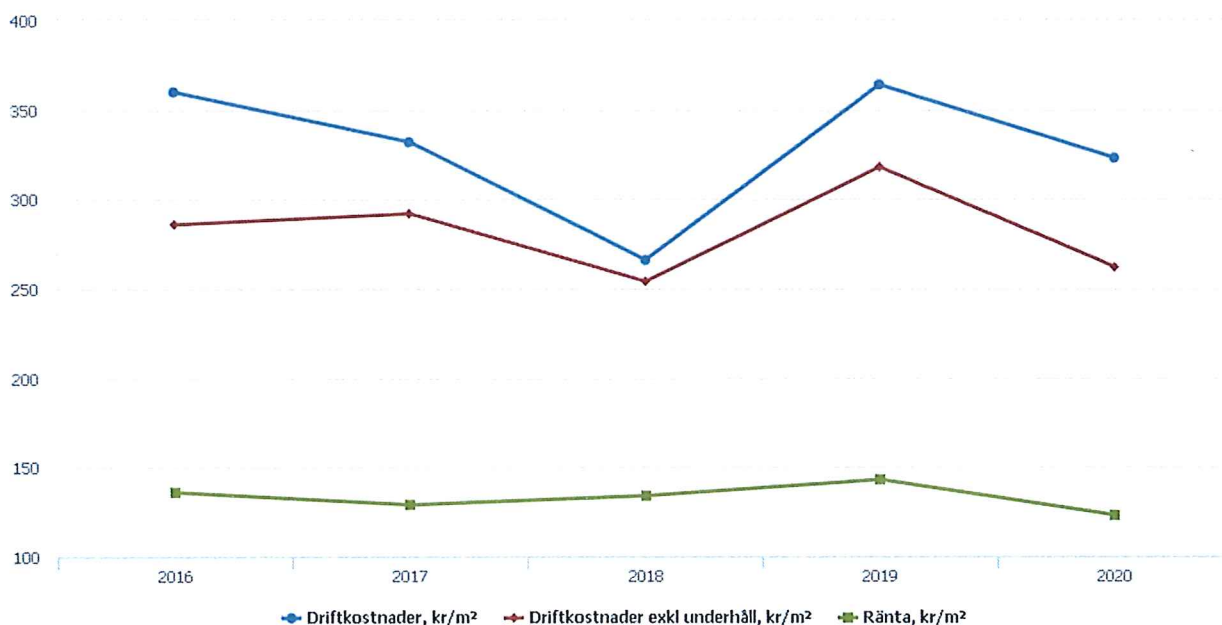
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 710 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 951	1 950	1 932	1 914	1 891
Årets resultat	244	198	322	120	-119
Resultat exklusive avskrivningar	615	576	700	547	309
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	415	376	500	347	159
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	87	87	82	82	61
Balansomslutning	17 072	17 213	17 416	17 711	17 968
Soliditet %	14	13	11	9	9
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	139	109	93	94	101
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	13	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	710	710	703	696	689
Bränsletillägg, kr/m ²	85	85	85	85	85
Driftkostnader, kr/m ²	323	364	266	332	360
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	262	318	254	292	286
Ränta, kr/m ²	123	143	134	129	136
Underhållsfond, kr/m ²	186	160	111	42	0
Lån, kr/m ²	6 243	6 394	6 184	6 439	6 597



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 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. *R*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 656 003	367 574	-21 692	198 320
Disposition enl. årsstämmobeslut			198 320	-198 320
Reservering underhållsfond		200 000	-200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-139 284	139 284	
Årets resultat				244 316
Vid årets slut	1 656 003	428 290	115 912	244 316

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	176 628
Årets resultat	244 316
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	139 284
Summa	360 228

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **360 228**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 951 472	1 950 382
Övriga rörelseintäkter	Not 3	96 625	95 076
Summa rörelseintäkter		2 048 097	2 045 458
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-742 190	-836 074
Övriga externa kostnader	Not 5	-354 324	-272 510
Personalkostnader	Not 6	-57 200	-35 458
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-370 233	-378 091
Summa rörelsekostnader		-1 523 946	-1 522 133
Rörelseresultat		524 151	523 325
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 976
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 691	1 244
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-281 526	-329 224
Summa finansiella poster		-279 835	-325 005
Resultat efter finansiella poster		244 316	198 320
Årets resultat		244 316	198 320

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	15 791 485	16 161 717
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 791 485	16 161 717
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	31 000	31 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		31 000	31 000
Summa anläggningstillgångar		15 822 485	16 192 717
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	22 024	22 024
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	114 253	111 275
Summa kortfristiga fordringar		136 277	133 299
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 113 667	886 764
Summa kassa och bank		1 113 667	886 764
Summa omsättningstillgångar		1 249 944	1 020 063
Summa tillgångar		17 072 429	17 212 780

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 656 003	1 656 003
Fond för yttre underhåll		428 290	367 574
Summa bundet eget kapital		2 084 293	2 023 577
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		115 912	-21 692
Årets resultat		244 316	198 320
Summa fritt eget kapital		360 228	176 628
Summa eget kapital		2 444 521	2 200 205
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 082 120	14 073 347
Summa långfristiga skulder		6 082 120	14 073 347
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	8 263 520	620 000
Leverantörsskulder	Not 18	34 963	54 300
Skatteskulder	Not 19	5 997	4 203
Övriga skulder	Not 20	470	22 341
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	240 838	238 385
Summa kortfristiga skulder		8 545 788	939 229
Summa eget kapital och skulder		17 072 429	17 212 780

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
Byggnader	Linjär	82 (slutår 2060)
Markanläggning	Linjär	12 (slutår 2017)
Inventarier	Linjär	10 (slutår 2019)

Mark är inte föremål för avskrivningar. 

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 631 892	1 631 892
Hyrer, lokaler	109 704	107 964
Hyrer, p-platser	15 840	15 840
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 300	-650
Bränsleavgifter, bostäder	195 336	195 336
Summa nettoomsättning	1 951 472	1 950 382

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	88 536	88 536
Övriga ersättningar	7 058	2 326
Övriga rörelseintäkter	1 031	4 214
Summa övriga rörelseintäkter	96 625	95 076

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-139 284	-105 000
Reparationer	-19 780	-68 146
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-48 641	-47 147
Försäkringspremier	-36 457	-35 833
Kabel- och digital-TV	-94 910	-93 690
Återbäring från Riksbyggen	0	2 900
Serviceavtal	-3 098	0
Obligatoriska besiktningar	-1 644	-55 931
Snö- och halkbekämpning	0	-8 179
Förbrukningsinventarier	-12 280	-7 267
Fordons- och maskinkostnader	0	-173
Vatten	-70 526	-75 109
Fastighetsel	-67 158	-76 259
Uppvärmning	-192 192	-212 228
Sophantering och återvinning	-49 243	-53 750
Förvaltningsarvode drift	-6 977	-263
Summa driftskostnader	-742 190	-836 074

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-255 007	-241 240
Hyra inventarier & verktyg	-4 781	0
Arvode, yrkesrevisorer	-11 500	-9 969
Övriga förvaltningskostnader	-70 664	-6 362
Kreditupplysningar	0	-1 163
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 732	-3 489
Kontorsmateriel	-1 655	-3 815
Telefon och porto	-3 175	-1 826
Medlems- och föreningsavgifter	0	-1 457
Bankkostnader	-1 260	-3 190
Övriga externa kostnader	-1 550	0
Summa övriga externa kostnader	-354 324	-272 510

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-40 000	-20 000
Sammanträdesarvoden	-8 800	-12 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	0
Sociala kostnader	-6 400	-3 458
Summa personalkostnader	-57 200	-35 458

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-370 233	-370 233
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-7 858
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-370 233	-378 091

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Utdelning på andelar i RB Ek.förening	0	2 976
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 976

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 691	1 244
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 691	1 244

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-281 526	-329 224
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-281 526	-329 224

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	22 368 214	22 368 214
Mark	1 008 750	1 008 750
Markanläggning	600 000	600 000
	23 976 964	23 976 964
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	23 976 964	23 976 964

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-7 215 247	-6 845 014
Markanläggningar	-600 000	-600 000
	-7 815 247	-7 445 014

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-370 233	-370 233
Årets avskrivning markanläggningar	0	0
	-370 233	-370 233

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-8 185 480	-7 815 247
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

15 791 484	16 161 717
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	14 782 734	15 152 967
Mark	1 008 750	1 008 750
Markanläggningar	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	14 727 000	14 727 000
Lokaler	446 000	446 000

Totalt taxeringsvärde

15 173 000	15 173 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

<i>12 374 000</i>	<i>12 374 000</i>
-------------------	-------------------

varav mark

<i>2 799 000</i>	<i>2 799 000</i>
------------------	------------------

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	90 440	90 440
	90 440	90 440
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	90 440	90 440
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-90 440	-82 582
	-90 440	-82 582
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	-7 858
	0	-7 858
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	90 440	90 440
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Mediaskåp	0	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Andelar i Riksbyggens Intresseförening Bohus-Älvsborg	31 000	31 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	31 000	31 000

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	22 024	22 024
Summa övriga fordringar	22 024	22 024

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	42 554	36 457
Förutbetalt förvaltningsarvode	60 627	60 000
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 072	14 818
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	114 253	111 275

Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	153	153
Bankmedel	656 066	404 376
Transaktionskonto	457 447	482 235
Summa kassa och bank	1 113 667	886 764

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	14 345 640	14 693 347
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-620 000	-620 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 643 520	
Långfristig skuld vid årets slut	6 082 120	14 073 347

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
KREDINOR AB		2020-12-30	282 580,00	0,00	282 580,00	0,00
HANDELSBANKEN	2,16%	2021-02-28	1 000 000,00	-1 000 000,00	0,00	0,00
HANDELSBANKEN	2,16%	2021-02-28	1 000 000,00	-1 000 000,00	0,00	0,00
HANDELSBANKEN	2,50%	2021-04-30	0,00	1 000 000,00	3 443	996 557,00
HANDELSBANKEN	2,50%	2021-04-30	0,00	1 000 000,00	0,00	1 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,16%	2021-12-30	5 646 963,00	0,00	0,00	5 646 963,00
STADSHYPOTEK	1,69%	2024-10-30	6 168 244,00	0,00	61 684,00	6 106 560,00
STADSHYPOTEK	2,03%	2025-06-30	595 560,00	0,00	0,00	595 560,00
Summa			14 693 347,00	0,00	347 707,00	14 345 640,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 620 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller, 2 480 000 kr, till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 11 245 640 kr, förfaller till betalning senare än 5 år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	34 963	54 300
Summa leverantörsskulder	34 963	54 300

Not 19 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	5 997	4 203
Summa skatteskulder	5 997	4 203

Not 20 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Lån under betalning	-30 570	0
Medlemmarnas reparationsfonder	9 401	9 401
Skuld sociala avgifter och skatter	21 640	12 940
Summa övriga skulder	470	22 341

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	38 872	47 711
Upplupna driftskostnader	956	0
Upplupna elkostnader	14 651	13 766
Upplupna värmekostnader	26 551	28 653
Upplupna revisionsarvoden	3 000	3 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	156 808	145 255
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	240 838	238 385

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	21 392 000	21 392 000

Styrelsens underskrifter

Amäl 15/4-2021

Ort och datum

Birgitta Klenfelt

Birgitta Klenfelt

Connie Almgren

Connie Almgren

Katrin Hellerstedt

Katrin Hellerstedt

har flyttat

Martin Hjalmarsson

Lise-Lotte Johansson

Lise-Lotte Johansson

Monika Skotte

Monika Skotte suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats 4/5 2021

Anders Karlsson

RevisorsCentrum i Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Ämålshus nr 4

Org.nr 716409-9314

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ämålshus nr 4 för år 2020.

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 2020 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis jag 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 på 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.

Revisorns ansvar

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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 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 våra uttalanden. Risker 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.

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 Åmålshus nr 4 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och 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.

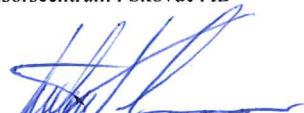
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 vi 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 vår professionella 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 den 4 maj 2021
Revisorscentrum i Skövde AB


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

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, ärvas 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 kooperativt 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 serviceföretag 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 verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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 skuldtyngd 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.

RBF Åmålshus 4

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Åmålshus 4 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

