

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Vadstenahus 3
Org nr: 724000-1060



Dagordning

- A. Stämmans öppnande.
- B. Fastställande av röstlängd
- C. Val av stämмоordförande.
- D. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
- E. Val av en person som har att jämte ordförande justera protokollet.
- F. Val av rösträknare.
- G. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- H. Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- I. Framläggande av revisorernas berättelse.
- J. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- K. Beslut om resultatdisposition.
- L. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- M. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- N. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och revisorer.
- O. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- P. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- Q. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- R. Val av valberedning.
- S. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- T. Stämmans avslutande.

S. Proposition, styrelsen föreslår en försäljning utav övernattningslägenheten.

RIKSBYGGEN BOSTADSRÄTTSFÖRENING
VADSTENAHUS 3

Poströstning

Svar sker via poströstning i år, dessa lämnas sedan i ordf. Bo Larssons brevlåda, Skänningegatan 27 B senast den 20/11.

RBF Vadstenahus 3

Proposition till föreningsstämman 2020

Bakgrund till ärendet.

Vår övernattningslägenhet utnyttjas väldigt sällan vilket innebär att vi har mycket små intäkter under året. Förutom att den inte utnyttjas så har föreningen ett bortfall på hyresintäkter på ca 44 000 kr.

En försäljning skulle dessutom stärka föreningens ekonomi.

Styrelsen föreslår att föreningsstämman beslutar att sälja övernattningslägenheten.

Vadstena 2020-10-15

B. Larsson

Ledamot

Anders Cederblad

Ledamot

Anders Cederblad

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Vadstenahus 3 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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.

Nuvarande stadgar registrerades 2018-02-07

Föreningen har sitt säte i Vadstena kommun.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på kostnaderna för den vattenskada som föreningen drabbats av. Vilket medför att årets resultat blir lägre. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån till lägre ränta.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 305% till 218%.

I resultatet ingår avskrivningar med 269 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -529 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 285 m², vilket motsvarar 24 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Solrosen 2 och Vårlöken 7 i Vadstena kommun med totalt 72 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1949. Fastigheternas adress är Skänningegatan 27-29 A-B, Katarinas väg 4 A-B, 6 A-B samt Birgittas väg 4 A-B i Vadstena.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i RB-försäkring via Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	10
2 rum och kök	41
3 rum och kök	17
4 rum och kök	4

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	11
Antal garage	3
Antal p-platser	33

Total bostadsarea 4 040 m²

Total lokalarea 493 m²

Årets taxeringsvärde 30 251 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 30 251 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Vadstena Handbollsförening	117
Alla Format i Vadstena AB	285

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västra Östergötland. 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 1 494 tkr och planerat underhåll för 200 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Byte av avgasare och magnetfilter	2017	
Byte av stamventiler	2017	
Byte av trasiga fönster	2017	
Staket	2017	
Renovering hyreslägenhet	2018	
Målning av lokaler	2018	
Byte av termostatsventil, plombering av termostat	2018	
Byte av vindskivor, takläckage	2018	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	151 509
Huskropp utvändigt	48 741

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bo Larsson	Ordförande	2020
Anders Cederblad	Sekreterare	2020
Kjell Linder	Vice ordförande	2020
Monica Larsson	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Linda Karlsson	Suppleant	2020
Suvi Sivula	Suppleant	2020
Gordana Gabor	Suppleant	2021
Rebecka Staf	Suppleant Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan-Erik Johansson	Förtroendevald revisor	2020
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2020

Revisorssuppleant	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Thorleif Nord	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tomas Martinsson	2020
Peter Hjalmarsson	2020

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 81 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 87 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2013-07-01 då den höjdes med 5 %.

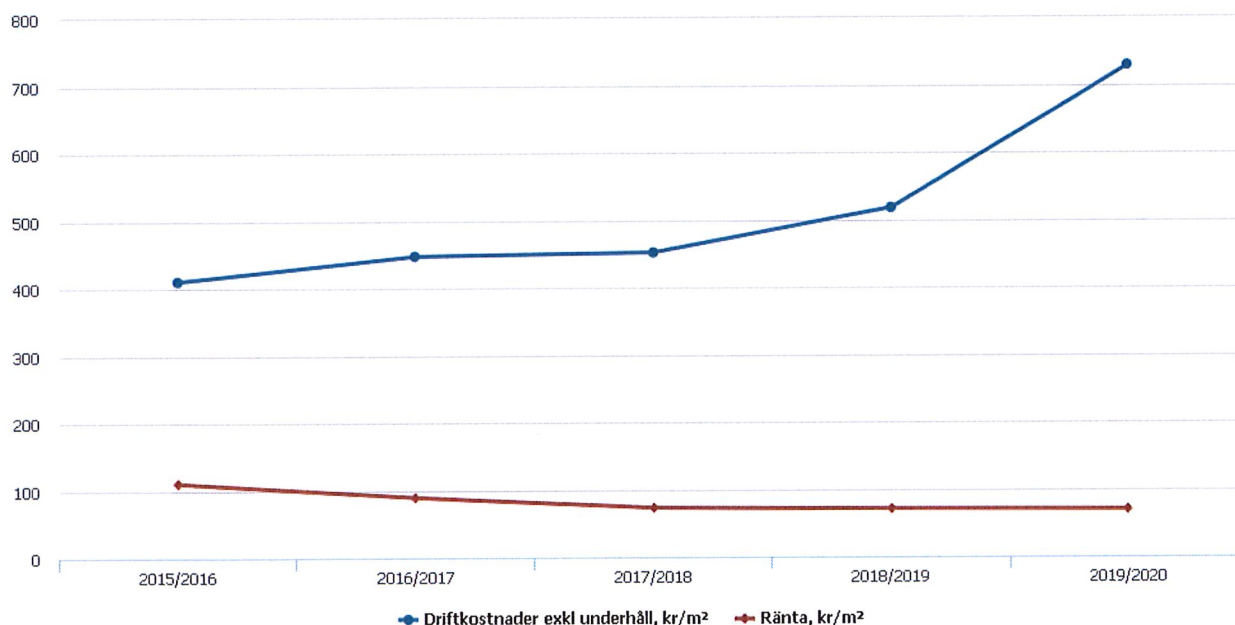
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 850 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	3 589	3 569	3 562	3 552	3 570
Resultat efter finansiella poster	-797	670	847	163	-1 141
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	35	35	35	35	35
Balansomslutning	20 112	21 159	20 510	20 027	20 076
Soliditet %	8	11	8	4	4
Likviditet %	218	305	355	209	235
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	850	850	844	849	849
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	729	452	452	447	410
Ränta, kr/m ²	70	71	73	89	110
Underhållsfond, kr/m ²	0	0	0	0	0
Lån, kr/m ²	3 905	3 974	4 045	4 119	4 178



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	94 916	0	1 636 564	670 297
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			670 297	-670 297
Reservering underhållsfond		160 000	-160 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-160 000	160 000	
Årets resultat				-797 938
Vid årets slut	94 916	0	2 306 861	-797 938

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 306 861
Årets resultat	-797 938
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-160 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	160 000
Summa	1 508 923

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 508 923**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 588 979	3 568 648
Övriga rörelseintäkter		54 357	309 653
Summa rörelseintäkter		3 643 336	3 878 301
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 3	-3 506 164	-2 320 649
Övriga externa kostnader	Not 4	-270 728	-271 282
Personalkostnader	Not 5	-76 562	-63 768
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-269 432	-265 413
Summa rörelsekostnader		-4 122 886	-2 921 112
Rörelseresultat		-479 549	957 189
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	35 952
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46	389
Räntekostnader och liknande resultatposter		-318 435	-323 233
Summa finansiella poster		-318 389	-286 892
Resultat efter finansiella poster		-797 938	670 297
Årets resultat		-797 938	670 297

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	17 258 846	17 520 095
Inventarier, verktyg och installationer	Not 7	27 959	36 142
Summa materiella anläggningstillgångar		17 286 804	17 556 236
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 8	374 500	374 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		374 500	374 500
Summa anläggningstillgångar		17 661 304	17 930 736
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 854	6 909
Övriga fordringar		69 617	55 913
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	225 887	216 304
Summa kortfristiga fordringar		299 358	279 126
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 152 042	2 949 453
Summa kassa och bank		2 152 042	2 949 453
Summa omsättningstillgångar		2 451 400	3 228 578
Summa tillgångar		20 112 704	21 159 315

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		94 916	94 916
Summa bundet eget kapital		94 916	94 916
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 306 861	1 636 564
Årets resultat		-797 938	670 297
Summa fritt eget kapital		1 508 923	2 306 861
Summa eget kapital		1 603 839	2 401 777
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	17 385 538	17 700 238
Summa långfristiga skulder		17 385 538	17 700 238
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	314 700	314 700
Leverantörsskulder		389 163	326 121
Skatteskulder		16 826	12 252
Övriga skulder		15 308	-120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	387 330	404 347
Summa kortfristiga skulder		1 123 327	1 057 300
Summa eget kapital och skulder		20 112 704	21 159 315

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	100
Standardförbättringar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 460 865	3 432 532
Hyror, bostäder	2 400	14 336
Hyror, lokaler	130 962	129 128
Hyror, garage	9 672	8 220
Hyror, p-platser	19 100	18 500
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-34 224	-34 224
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 500	-1 200
Bränsleavgifter, bostäder	1 704	1 356
Summa nettoomsättning	3 588 979	3 568 648

Not 3 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-200 251	-273 193
Reparationer	-1 494 042	-315 116
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-96 710	-96 710
Försäkringspremier	-89 278	-82 088
Kabel- och digital-TV	-248 299	-94 085
Återbäring från Riksbyggen	0	10 700
Obligatoriska besiktningar	-17 679	-28 959
Övriga utgifter, köpta tjänster	457	0
Förbrukningsinventarier	-23 080	-26 642
Vatten	-90 564	-144 538
Fastighetsel	-113 715	-158 277
Uppvärmning	-553 821	-532 173
Sophantering och återvinning	-86 105	-78 346
Förvaltningsarvode drift	-493 077	-501 223
Summa driftkostnader	-3 506 164	-2 320 649

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-196 766	-192 969
IT-kostnader	0	-11 067
Arvode, yrkesrevisorer	-11 000	-10 553
Övriga förvaltningskostnader	-1 080	0
Kreditupplysningar	-1 680	-1 858
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 359	-16 818
Representation	-1 502	-2 920
Kontorsmateriel	-2 098	-4 525
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-200	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 600	-3 600
Konsultarvoden	-8 906	0
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-21 986	-25 422
Summa övriga externa kostnader	-270 728	-271 282

Not 5 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Lön till kollektivanställda	-31 920	-8 736
Styrelsearvoden	-14 192	-12 557
Sammanträdesarvoden	-13 244	-13 950
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 790	-1 806
Övriga kostnadsersättningar	-11 625	-16 790
Sociala kostnader	-2 791	-9 929
Summa personalkostnader	-76 562	-63 768

Not 6 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	32 321 639	32 321 639
Mark	60 416	60 416
Standardförbättringar	282 598	240 832
	32 664 653	32 622 887
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	32 664 653	32 622 887
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 304 410	-8 044 206
Standardförbättringar	-241 267	-240 832
	-8 545 677	-8 285 038
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-260 205	-260 280
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 044	-435
	-261 248	-260 715
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 806 926	-8 545 753
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-6 598 881	-6 598 881
	-6 598 881	-6 598 881
Restvärde enligt plan vid årets slut	17 258 847	17 520 094
Varav		
Byggnader	17 158 144	17 418 347
Mark	60 416	60 416
Tillkommande utgifter	40 287	41 331
Taxeringsvärden		
Bostäder	29 400 000	29 400 000
Lokaler	851 000	851 000
Totalt taxeringsvärde	30 251 000	30 251 000
<i>varav byggnader</i>	<i>24 268 000</i>	<i>24 268 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 983 000</i>	<i>5 983 000</i>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	181 077	140 162
	181 077	140 162
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier		40 915
Inventarier och verktyg		0
	0	40 915
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	181 077	181 077
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-144 935	-140 162
	-144 935	-140 162
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-8 183	-4 773
Inventarier och verktyg	0	0
	-8 183	-4 773
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	27 959	36 142
Varav		
Maskiner och inventarier	27 959	36 142

Not 8 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Garantikapitalbevis i Intresseföreningen 749 st á 500 kr	374 500	374 500
Summa andra långfristiga fordringar	374 500	374 500

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	45 035	44 244
Förutbetalt förvaltningsarvode	159 996	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 857	15 715
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	156 346
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	225 887	216 304

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	17 700 238	18 014 938
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-314 700	-314 700
Långfristig skuld vid årets slut	17 385 538	17 700 238

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,72%	2021-10-30	6 502 904,00	0,00	246 320,00	6 256 584,00
STADSHYPOTEK	1,87%	2021-12-30	4 810 989,00	0,00	0,00	4 810 989,00
STADSHYPOTEK	1,89%	2023-03-30	6 701 045,00	0,00	68 380,00	6 632 665,00
Summa			18 014 938,00	0,00	314 700,00	17 700 238,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 314 700 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 315 000 kr årligen

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna sociala avgifter	0	8 500
Upplupna räntekostnader	49 275	38 186
Upplupna elkostnader	12 207	11 708
Upplupna vattenavgifter	3 556	0
Upplupna värmekostnader	19 276	19 791
Upplupna kostnader för renhållning	499	0
Upplupna styrelsearvoden	0	26 507
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	16 790
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 080	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	301 438	282 865
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	387 330	404 347

Not Ställda säkerheter	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar utställda till bank	24 078 000	24 078 000

Styrelsens underskrifter

Motala 2020-09-09
Ort och datum

Bo Larsson

Bo Larsson
Ordförande

Anders Cederblad

Anders Cederblad

Rebecka Staf

~~Jonas Larsson~~

Rebecka Staf, Ersättare

Monica Larsson

Monica Larsson

Kjell Linder

Kjell Linder

Vår revisionsberättelse har lämnats

Grant Thornton Sweden AB 26/10, 15/10 2020

Maria Johansson

Maria Johansson
Huvudansvarig auktoriserad revisor

Jan-Erik Johansson

Jan-Erik Johansson
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Vadstenahus 3
Org. nr. 724000-1060

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
 - skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag 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 föreningen för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

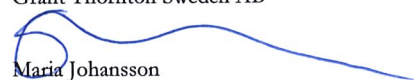
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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, viktiga 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.

Norrköping den 26 oktober 2020

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i RBF Vadstenahus nr 3, organisationsnummer 724000-1060

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i RBF Vadstenahus nr 3 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Jag bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till att rikta någon anmärkning mot styrelsens ledamöter.

Vadstena den 15/10 2020



Jan-Erik Johansson
Förtroendevald revisor

Budgetförslag resultaträkning

Bolag 216113 - RBF Vadstenahus 3
REE 216113000
Orgnr 724000-1060
Datum 2020-04-06 14:48:33

Konto	Benämning	Utfall 2018/2019	Budget 2019/2020	Prognos 2019/2020	Budget 2020/2021
	ÅRSavgifter och hyror	3 602 716	3 597 148	3 623 006	3 674 919
	HYRES- och avgiftsbortfall	-35 424	-35 524	-35 724	-35 724
	ÖVRIGA avgifter	24 906	24 856	25 404	174 504
	ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	286 103	24 828	25 267	22 648
	SUMMA INTÄKTER	3 878 301	3 611 308	3 637 953	3 836 347
	REPARATIONER	-315 116	-300 000	-605 917	-400 000
	UNDERHÅLL	-273 193	-1 500 000	-262 903	-224 138
	FASTIGHETSSKATT	-96 710	-83 765	-96 710	-96 710
	4111 Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	-454 235	-463 721	-443 216	-454 296
	4112 Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	-41 360	-10 000	-55 000	-50 000
	4117 Rabatt/återbäring från RB	10 700	10 000	0	10 700
	4119 Serviceavtal	0	-5 500	0	0
	4122 Inre skötsel/städ, extra	-5 628	0	-1 599	0
	4140 Obligatoriska besiktningsskostnader	0	0	0	0
	4142 Hissbesiktning	-28 959	-18 000	-17 680	-20 000
	4151 Bevakningskostnader, jour	0	0	0	0
	4190 Övriga utgifter för köpta tjänster	0	0	-35 800	0
	4610 Fastighetsel	-158 277	-111 400	-136 985	-141 095
	4620 Uppvärmning	-532 173	-536 500	-540 100	-556 303
	4623 Fjärrvärme	0	0	0	0
	4630 Vatten	-144 538	-169 730	-90 000	-93 000
	4640 Sophämtning	-78 346	-80 000	-90 650	-93 400
	4710 Fastighetsförsäkring	-82 088	-83 730	-90 069	-92 800
	4760 Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	-94 085	-95 810	-242 998	-250 000
	5410 Förbrukningsinventarier	-5 377	-10 000	-9 730	-10 000
	5460 Förbrukningsmaterial	-21 265	-27 000	-12 000	-12 000
	6400 Förvaltningskostnader (gruppkonto)	-181 244	-184 416	-196 766	-201 700
	6480 Arvode för ekonomisk förvaltning	-9 257	0	0	0
	6481 Arvode för ekonomisk förvaltning/ extra debiterat utöv	-2 469	0	0	0
	6490 Övriga förvaltningskostnader	0	0	0	0
	DRIFTSKOSTNADER	-1 828 599	-1 785 807	-1 962 593	-1 963 894
	ÖVRIGA KOSTNADER	-78 313	-59 683	-56 374	-46 996
	PERSONALKOSTNADER	-63 768	-50 961	-80 823	-84 596
	AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	-265 413	-246 722	-266 356	-266 356
	SUMMA KOSTNADER	-2 921 112	-4 026 937	-3 331 676	-3 082 690
	Rörelseresultat	957 189	-415 629	306 277	753 657

Konto	Benämning	Utfall 2018/2019	Budget 2019/2020	Prognos 2019/2020	Budget 2020/2021
	RÄNTEINTÄKTER	36 293	35 904	0	35 904
	RÄNTEKOSTNADER	-323 233	-324 767	-316 116	-310 608
	ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER	48	8 627	0	0
	SUMMA FINANSIELLA POSTER	-286 892	-280 236	-316 116	-274 704
Resultat efter finansiella poster		670 297	-695 865	-9 839	478 953
Resultat före skatt		670 297	-695 865	-9 839	478 953
Årets Resultat		670 297	-695 865	-9 839	478 953
	2072 Årets avsättn underhållsfond	-160 000	-160 000	-160 000	-160 000
	2073 Disp.ur underh.fond/yttre fond	160 000	160 000	160 000	160 000
	Underhållsfond	0	0	0	0
	Underhållsfond	0	0	0	0
Resultat efter avsättning underhållsfond		670 297	-695 865	-9 839	478 953

Vadstena den 19/5 2020

Bo Larsson

Bo Larsson

Monica Larsson

Monica Larsson

Anders Cederblad

Anders Cederblad

Kjell Linder

Kjell Linder

Tomas Bohlin

Tomas Bohlin

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 överlätas 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga 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 Vadstenahus 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Vadstenahus 3 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

