

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Vadstenahus 4
Org nr: 724000-1086



RBF Vadstenahus nr 4

Anmälan till föreningsstämman den 2/12 klockan 18:00

Efter avslutad mötesförhandling bjuder föreningen på lättare förtäring varför
anmälan erfordras.

Har du/ni någon allergi är det bra om ni skriver det på anmälan.

Anmälan lämnas i brevlådan hos Urban Tellström

Senaste anmälningsdatum är söndagen den 21 noveber.

Lägenhet nr _____ antal personer _____

Namn _____

Ev. allergier _____

**Härmed kallas samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma för
RBF Vadstenahus nr 4**

Dag: Onsdagen den 2020-12-02.

Tid: 18:00

Plats: Kristna Centret, Nådendalsvägen / Bogensevägen

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.

STYRELSEN I
RBF VADSTENAHUS NR 4

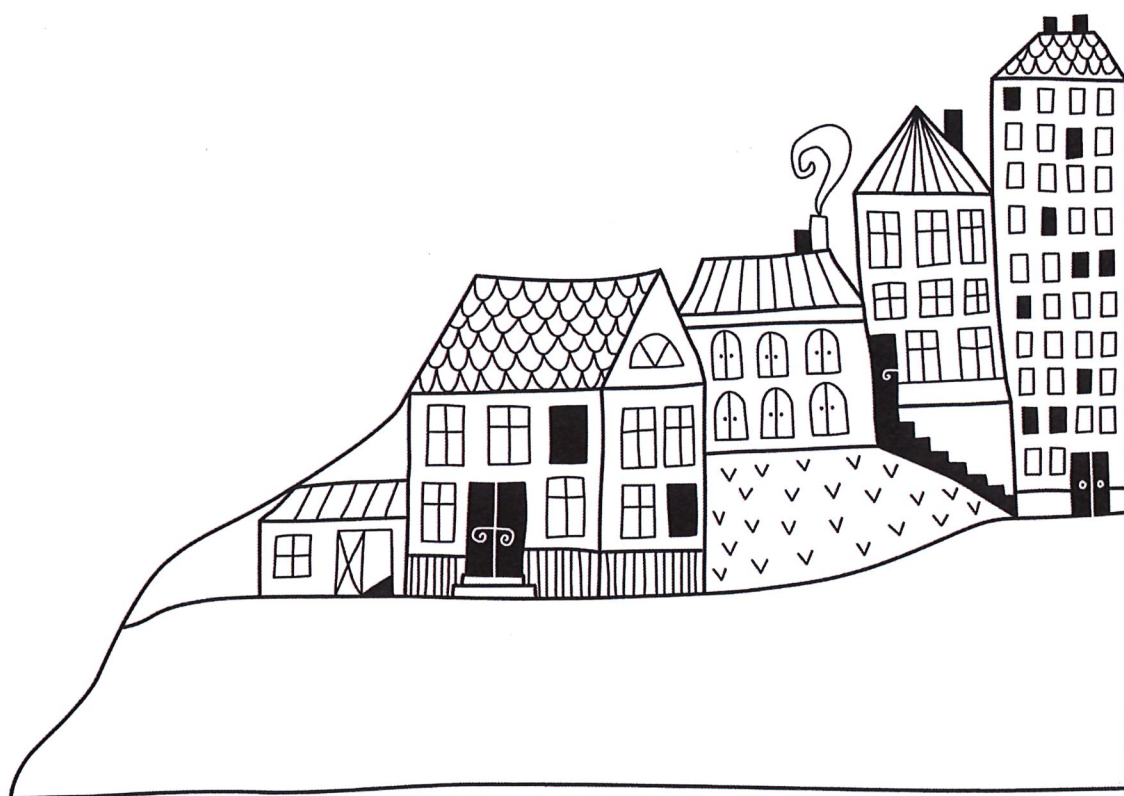
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Vadstenahus 4 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 2018-01-24.

Föreningen har sitt säte i Vadstena kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. att driftkostnaderna och räntekostnaderna är lägre.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på att föreningens kostnader för underhåll är lägre.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 244% till 242%.

I resultatet ingår avskrivningar med 136 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 136 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Solrosen 8 i Vadstena kommun med 32 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1956. Fastighetens adress är Borgmästargatan 25-27 A-B i Vadstena.

Fastigheterna är fullförsäkrade i RB-försäkring via Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	28
3 rum och kök	2
4 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	8
Antal p-platser	18

Total tomtarea	4 336 m ²
Total bostadsarea	1 901 m ²
Total lokalarea	145 m ²
Årets taxeringsvärde	10 805 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	10 805 000 kr

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 53 tkr och planerat underhåll för 134 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utförda underhåll

Beskrivning	År
Gemensamma utrymmen	2017
Installationer	2017
Markytor	2017
Byte av DUC	2018
Takfönster	2018
Asfaltering	2018

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Markytor	133 750

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Urban Tellström	Ordförande	2020
Oskar Johansson	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carl-Anders Andersson	Suppleant	2020
Gerth Karlsson	Suppleant	2021
Rebecka Staf	Suppleant Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marie Ekvall	Förtroendevald revisor	2020
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2020
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Claes Andersson	2020	

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 34 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 34 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-07-01 då den höjdes med 4 %.

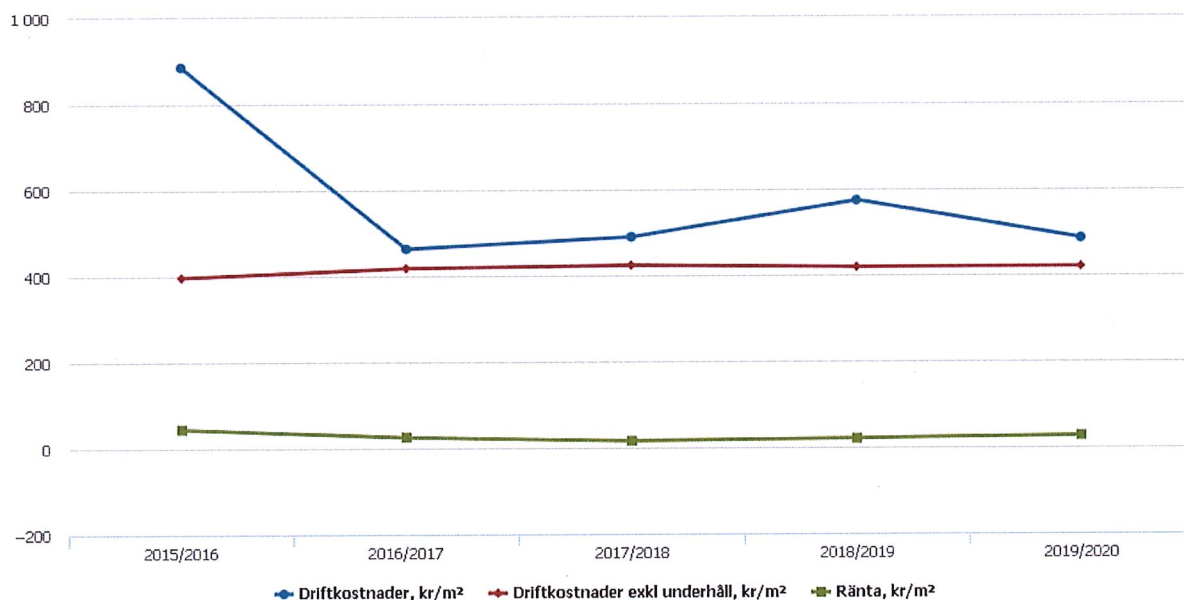
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 662 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	1 291	1 290	1 243	1 236	1 347
Resultat efter finansiella poster	5	-103	9	64	-848
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	134	134	134	70	70
Balansomslutning	5 983	6 057	6 201	6 319	6 236
Soliditet %	16	16	17	17	16
Likviditet %	242	244	286	264	301
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	662	662	637	637	637
Driftkostnader, kr/m ²	486	574	490	463	886
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	420	419	424	418	397
Ränta, kr/m ²	27	21	16	25	44
Underhållsfond, kr/m ²	141	73	94	25	0



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	55 716	149 018	847 110	-103 029
Disposition enl. årsstämmobeslut			-103 029	103 029
Reservering underhållsfond		274 000	-274 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-133 750	133 750	
Årets resultat				563
Vid årets slut	55 716	289 268	603 831	563

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	744 081
Årets resultat	563
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-274 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	133 750
Summa	604 394

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **604 394**

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	1 291 697	1 290 459
Övriga rörelseintäkter		116 545	122 148
Summa rörelseintäkter		1 408 242	1 412 607
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 3	-993 890	-1 174 874
Övriga externa kostnader	Not 4	-127 541	-142 380
Personalkostnader	Not 5	-95 726	-71 736
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-135 784	-135 784
Summa rörelsekostnader		-1 352 941	-1 524 774
Rörelseresultat		55 301	-112 167
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	51 216
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	30
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 738	-42 108
Summa finansiella poster		-54 738	9 138
Resultat efter finansiella poster		563	-103 029
Årets resultat		563	-103 029

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	4 317 436	4 453 220
Summa materiella anläggningstillgångar		4 317 436	4 453 220
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 7	533 500	533 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		533 500	533 500
Summa anläggningstillgångar		4 850 936	4 986 720
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		28 415	25 488
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	107 574	106 326
Summa kortfristiga fordringar		135 989	132 146
Kassa och bank			
Kassa och bank		996 827	938 583
Summa kassa och bank		996 827	938 583
Summa omsättningstillgångar		1 132 816	1 070 728
Summa tillgångar		5 983 752	6 057 449

Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	55 716	55 716
Fond för yttre underhåll	289 268	149 018
Summa bundet eget kapital	344 984	204 734
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	603 831	847 110
Årets resultat	563	-103 029
Summa fritt eget kapital	604 394	744 081
Summa eget kapital	949 378	948 815
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	4 566 089
Summa långfristiga skulder	4 566 089	4 669 109
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	103 020
Leverantörsskulder	121 920	124 235
Skatteskulder	3 430	3 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	239 915
Summa kortfristiga skulder	468 286	439 525
Summa eget kapital och skulder	5 983 752	6 057 449

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	67
Standardförbättringar	Linjär	50
Standardförbättringar tak	Linjär	50

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	1 258 907	1 258 924
Hyror, lokaler	1 800	1 800
Hyror, garage	16 440	16 440
Hyror, p-platser	16 200	16 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 650	-2 905
Summa nettoomsättning	1 291 697	1 290 459

Not 3 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-133 750	-316 938
Reparationer	-52 694	-40 801
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-33 570	-33 570
Försäkringspremier	-29 455	-26 832
Kabel- och digital-TV	-26 692	-30 160
Återbäring från Riksbyggen	0	4 500
Obligatoriska besiktningar	0	-27 500
Förbrukningsinventarier	-26 952	-12 305
Fordons- och maskinkostnader	0	-501
Vatten	-41 354	-48 473
Fastighetsel	-33 410	-41 016
Uppvärmning	-298 041	-296 830
Sophantering och återvinning	-41 774	-32 592
Förvaltningsarvode drift	-276 199	-271 857
Summa driftkostnader	-993 890	-1 174 874

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-99 159	-108 906
Lokalkostnader	-350	-250
IT-kostnader	0	-2 107
Arvode, yrkesrevisorer	-10 500	-10 500
Kreditupplysningar	-450	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 769	-10 083
Representation	-2 998	-2 870
Kontorsmateriel	-3 031	-1 669
Telefon och porto	-599	-180
Medlems- och föreningsavgifter	-1 600	-1 600
Bankkostnader	-2 750	-2 750
Övriga externa kostnader	-2 335	-1 240
Summa övriga externa kostnader	-127 541	-142 380

Not 5 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-47 300	-46 500
Sammanträdesarvoden	-24 833	-13 117
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-930	-910
Sociala kostnader	-22 663	-11 209
Summa personalkostnader	-95 726	-71 736

Not 6 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	2 798 924	2 798 924
Mark	41 976	41 976
Standardförbättringar	4 690 000	4 690 000
	7 530 900	7 530 900
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	7 530 900	7 530 900
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 824 680	-1 782 696
Standardförbättringar	-1 253 000	-1 159 200
	-3 077 680	-2 941 896
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-41 984	-41 984
Årets avskrivning standardförbättringar	-93 800	-93 800
	-135 784	-135 784
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 213 464	-3 077 680
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 317 436	4 453 200
Varav		
Byggnader	932 260	974 224
Mark	41 976	41 976
Standardförbättringar	3 343 200	3 437 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	10 640 000	10 640 000
Lokaler	165 000	165 000
	10 805 000	10 805 000
Totalt taxeringsvärde	10 805 000	10 805 000
<i>varav byggnader</i>	<i>8 052 000</i>	<i>8 052 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 753 000</i>	<i>2 753 000</i>

Not 7 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Garantikapitalbevis i intresseföreningen 1 107 st à 500 kr	533 500	533 500
Summa andra långfristiga fordringar	533 500	533 500

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	14 840	14 615
Förutbetalt förvaltningsarvode	92 734	91 711
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	107 574	106 326

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	4 669 109	4 772 129
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-103 020	-103 020
Långfristig skuld vid årets slut	4 566 089	4 669 109

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,28%	2020-12-28	270 796,00	0,00	3 200,00	267 596,00
SEB	1,28%	2020-12-28	480 320,00	0,00	9 120,00	471 200,00
SEB	1,28%	2020-12-28	795 663,00	0,00	15 500,00	780 163,00
SEB	1,28%	2020-12-28	914 100,00	0,00	17 200,00	896 900,00
SEB	1,28%	2020-12-28	950 000,00	0,00	25 000,00	925 000,00
SEB	1,28%	2020-12-28	1 361 250,00	0,00	33 000,00	1 328 250,00
Summa			4 772 129,00	0,00	103 020,00	4 669 109,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 103 020 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 100 000 kr årligen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 6 lån med villkorsändringsdag under år 2020 (Nästkommade räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna sociala avgifter	22 664	0
Upplupna räntekostnader	2 324	0
Upplupna driftskostnader	0	10 366
Upplupna elkostnader	357	0
Upplupna värmekostnader	9 941	0
Upplupna kostnader för renhållning	126	0
Upplupna revisionsarvoden	7 889	10 312
Upplupna styrelsearvoden	72 133	70 823
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	124 482	117 669
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	239 915	209 170

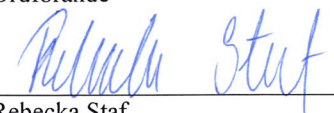
Not Ställda säkerheter	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckning	5 700 179	5 700 179

Styrelsens underskrifter

Motala 2020-10-01
Ort och datum


Urban Tellström
Ordförande


Oscar Johansson


Rebecka Staf

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1a / 10 2020 8/10-20

Grant Thornton Sweden AB


Maria Johansson
Huvudansvarig auktoriserad revisor


Marie Ekvall
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Vadstenahus 4
Org. nr. 724000-1086

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 revisorssed 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 uppger, 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, 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.

Norrköping den 19 oktober 2020

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i RBF Vadstenahus nr 4, organisationsnummer 724000-1086

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i RBF Vadstenahus nr 4 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 8 / 10 2020



Marie Ekwall
Förtroendevald revisor

Budgetförslag resultaträkning

Bolag 216114 - RBF Vadstenahus 4
 REE 216114000
 Orgnr 724000-1086
 Datum 2020-05-05 15:52:46

Konto	Benämning	Utfall 2018/2019	Budget 2019/2020	Prognos 2019/2020	Budget 2020/2021
	ÅRSavgifter och hyror	1 293 364	1 293 349	1 293 348	1 293 348
	HYRES- OCH avgiftsbortfall	-2 905	-3 033	-1 650	-1 650
	ÖVRIGA avgifter	110 400	110 400	110 400	110 400
	ÖVRIGA förvaltningsintäkter	11 748	12 142	1 395	9 166
	SUMMA intäkter	1 412 607	1 412 858	1 403 493	1 411 264
	REPARATIONER	-40 801	-45 000	-47 888	-50 000
	UNDERHÅLL	-316 938	0	-133 750	-51 421
	FASTIGHETSSKATT	-33 570	-30 220	-33 570	-33 570
	4111 Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	-265 437	-260 397	-271 776	-271 776
	4112 Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	-6 420	-6 548	0	0
	4117 Rabatt/återbäring från RB	4 500	5 406	0	4 500
	4119 Serviceavtal	0	0	0	0
	4140 Obligatoriska besiktningsskostnader	-27 500	0	0	0
	4610 Fastighetsel	-41 016	-38 271	-40 200	-41 400
	4620 Uppvärmning	-296 830	-309 707	-303 720	-312 800
	4623 Fjärrvärme	0	0	0	0
	4630 Vatten	-48 473	-50 884	-43 200	-44 500
	4640 Sophämtning	-32 592	-33 220	-41 000	-42 230
	4710 Fastighetsförsäkring	-26 832	-27 369	-29 680	-30 600
	4760 Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	-30 160	-30 804	-26 692	-27 500
	5410 Förbrukningsinventarier	-6 708	-5 600	0	0
	5460 Förbrukningsmaterial	-5 598	0	-14 900	-15 000
	6400 Förvaltningskostnader (gruppkonto)	-97 531	-100 457	-99 158	-101 700
	6480 Arvode för ekonomisk förvaltning	-11 375	0	0	0
	6490 Övriga förvaltningskostnader	0	0	0	0
	DRIFTSKOSTNADER	-891 971	-857 851	-870 326	-883 006
	ÖVRIGA KOSTNADER	-33 975	-32 554	-21 933	-18 284
	PERSONALKOSTNADER	-71 736	-83 421	-85 278	-86 734
	AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	-135 784	-135 784	-135 784	-135 784
	SUMMA KOSTNADER	-1 524 774	-1 184 830	-1 328 529	-1 258 799
	Rörelseresultat	-112 167	228 028	74 964	152 465
	RÄNTEINTÄKTER	51 198	0	0	51 168
	RÄNTEKOSTNADER	-42 108	-40 060	-52 035	-53 003
	ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER	48	-50 000	0	0
	SUMMA FINANSIELLA POSTER	9 138	-90 060	-52 035	-1 835
	Resultat efter finansiella poster	-103 029	137 968	22 929	150 630
	Resultat före skatt	-103 029	137 968	22 929	150 630

Konto	Benämning	Utfall 2018/2019	Budget 2019/2020	Prognos 2019/2020	Budget 2020/2021
Årets Resultat		-103 029	137 968	22 929	150 630
2072	Årets avsättn underhållsfond	-274 000	-274 000	-274 000	-274 000
2073	Disp.ur underh.fond/yttre fond	316 938	149 017	133 750	51 421
Underhållsfond		42 938	-124 983	-140 250	-222 579
Underhållsfond		42 938	-124 983	-140 250	-222 579
Resultat efter avsättning underhållsfond		-60 091	12 985	-117 321	-71 949

Vadstena den 6 / 5 2020



Urban Tellström



Tomas Bohlin



Oskar Johansson

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 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 planliga 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 4

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Vadstenahus 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

