

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RBF Vänersborgshus 3
Org nr: 762500-1313



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	13

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Vänersborgshus 3 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges. Föregående års siffror inom parantes.

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 har sitt säte i Vänersborgs Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-01-29. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1960-02-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-20.

Årets resultat före fondförändring är bättre än föregående år, det beror bland annat på att årets planerade underhåll är betydligt lägre än föregående år 76 tkr (600 tkr). Föreningen har erhållit en försäkringsersättning på ca 106 tkr, uppvärmningen något lägre än föregående år 626 tkr (652 tkr). Fastighetsel och vattenkostnaden är något högre, i övrigt är det mindre variationer mellan driftkostnaderna.

Räntekostnaderna har öka p.g.a. ett nytt lån om 1 500 tkr tagits för att finansiera det underhåll som gjorts under året.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 270% till 178%, det beror på att föreningen till viss del finansierat årets underhåll med egna likvida medel.

I resultatet ingår avskrivningar med 158 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 511 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Apeln 2 och Alen 11 i Vänersborg Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 79 lägenheter samt 11 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1956. Fastigheternas adress är Kronogatan 56 A-B, Skansgatan 7, 9 A-C och Nygatan 41 C-D.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
10	37	24	8	79

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
14	7	43

R

Total tomtarea	5 873 m ²
Total bostadsarea	4 797 m ²
Total lokalarea	951 m ²
Årets taxeringsvärde	43 381 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	28 363 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 5,10 % 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.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk Förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Inre och yttre skötsel
Vattenfall	El och värme
Com Hem	Kabel-TV

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 382 tkr och planerat underhåll för 76 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2019-04-09. Eftersom föreningen är en K3 så blir avsättningen lägre till underhållsfonden. Avskrivningarna påverkar resultatet vid större investeringar/underhåll. Underhållsplanen visar på ett underhållsbehov på ca 1 444 tkr per år för de närmaste 10 åren. I beloppet ingår stambyte, byte av elcentral lgh och tak som bör aktiveras. Räknas kostnaderna för detta underhåll bort så blir det årliga behovet av avsättningen till underhållsfonden istället ca 535 tkr/år. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 450 tkr. Budgeterad avsättning för nästkommande räkenskapsår är 450 tkr.

Utfört underhåll:

Under verksamhetsåret har dräneringsarbetet slutförts (2 126 tkr), aktiverat from den 1/1 2019 med en avskrivningsplan på 40 år.

Föreningen har även bytt garageportar (474 tkr), aktivering startar from 1/7 2019 med en avskrivningsplan på 25 år. 

Kommande/planerat underhåll

Föreningen har de senaste 2-3 åren genomfört ett omfattande underhållsarbete innefattande renovering av tvättstugor, garage, dräneringsarbeten, asfaltering samt grönytor/planteringar.

En hel del arbete återstår dock innan vi kan känna oss trygga med att ha säkrat föreningens byggnader inför framtiden. En takbesiktning har genomförts under sommaren 2019 varvid ett stort underhållsbehov konstaterades.

Föreningen har därför beslutat att snarast igångsätta arbetet med takbyten på våra två huskroppar. Arbetet kommer att bli omfattande, varför styrelsen bitt Riksbyggen om hjälp med att hålla samman projektet. Styrelsen kommer att försöka få med så många underhållsmoment som möjligt, vilka samtliga kräver byggnadsställningar. Tanken är att vi, förutom att byta taken (inklusive all plåt, och papp), även ska byta våra stup-/ hängrännor, foga om/laga fogen på våra tegelfasader, byta balkongbeklädnader, måla smidet på de franska balkongerna, samt genomföra nödvändiga målningsarbeten.

I samband med behovet av takbytet har frågor väckts om möjligheten att installera solpaneler på våra tak, dels för miljöns skull dels för att förbättra föreningens energieffektivitet. Föreningen avser att undersöka frågan om installation av solpaneler närmare för att se möjligheten och hållbarheten av den tänkta åtgärden.

En del lägenheter har upplevt problem med spruckna ytskikt på balkongerna, vilket riskerade fuktskador i betongplattorna. Ett antal, de mest akuta och utsatta, balkongerna har åtgärdats under sommaren 2019. Styrelsen kommer att se över behovet att vidgöra även resterande balkonger för att säkra fastigheten.

Föreningen har sedan en tid tillbaka en stor och outnyttjad lokal som tidigare inrymde ett skrädderi. Föreningen kommer att ta fram planer och förslag på att omvandla lokalen till bostad/bostäder, vilka antingen kan säljas eller hyras ut.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Huskropp utvändigt	2016	
Garage och p-platser	2016	
Fönsterbyte och renovering fasader	2015	
Värmeväxlare med styr- och regleutrustning	2015	
Tvättstugeutrustning	2015	
Byte kulvert	2012	
Fönsterbyte	2008	
Byte lgh dörr	2001	
Stambyte badrum	1998	
Balkongrenovering	1990	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	29 310 kr
Huskropp utvändigt	46 441 kr

Planerat underhåll

Planerat underhåll	År	Kommentar
Tak	2020	Båda husen
Ombyggnad lokal till lägenhet	2020	Båda husen

A

Styrelse		
Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gyuala Gabriel	Ordförande	2019
Andreas Johansson	Sekreterare	2020
Bengt Thelander	Vice ordförande	2020
Christer Säf	Ledamot	2019
Carl Norling	Ledamot	2019
Pernilla Rasmussen	Ledamot	2020
Lise-Lotte Johansson	Ledamot Riksbyggen	2019
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elna Mellfjord	Suppleant	2019
Jessica Lundqvist	Suppleant	2019
Elisabet Persson	Suppleant Riksbyggen	2019
Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Thomas Hjort	Förtroendevald revisor	2019
Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	2019
Revisorssuppleanter		
Carina Pettersson	Förtroendevald revisor	2019
Staffan Jansson	Auktoriserad revisor	2019
Valberedning		
Lisbet Nilsson		2019
Mattias Olsson, sammankallande		2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen färdigställt dräneringen runt huset samt bytt garagedörrar. Åtgärderna har finansierats delvis med egna likvida medel och ett nytt lån på 1 500 tkr.

Under året har även utemiljön fräschats upp med nya planteringar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 101 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 102 personer.

Utöver ovanstående är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

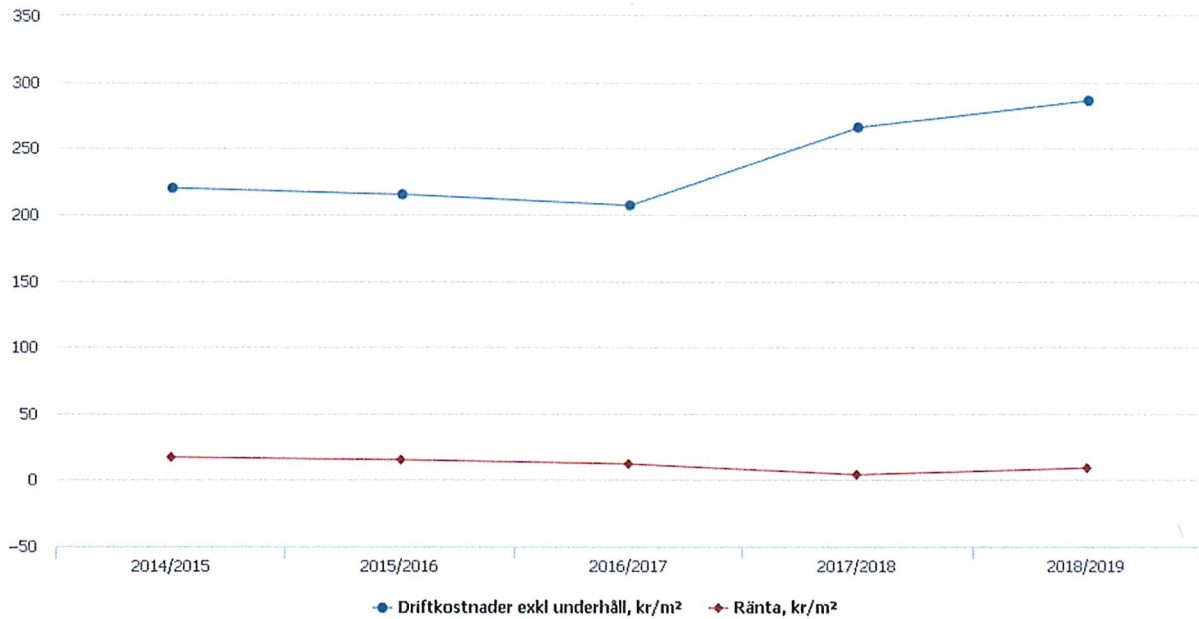
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning av årsavgifterna med 3% from 1 juli 2019. Senaste höjningen var 1 januari 2017 då avgifterna höjdes med 3%. Garagehyrorna har också justerats under året.

Årsavgifterna 2018 uppgår i genomsnitt till 621 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

R

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	3 124	3 141	3 067	3 026	2 968
Resultat efter finansiella poster	353	-55	636	591	-242
Resultat exkl avskrivningar	511	77	721	806	113
Resultat exkl avskrivningar men inkl avsättning till underhållsfond	61	-373	298	526	-117
Avsättning till underhållsfond kr/m²	78	78	74	49	40
Balansomslutning	7 898	6 129	7 212	5 493	5 343
Soliditet %	56	66	57	63	54
Likviditet %	178	270	180	493	377
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	621	621	612	603	592
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	286	266	207	215	220
Ränta, kr/m²	9	4	12	15	17
Underhållsfond, kr/m²	715	650	607	497	384
Lån, kr/m²	466	212	243	288	334

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. *k*

Förändringar i eget kapital

	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	172 629	0	0	3 737 694	187 088	-55 055
Disposition enl. årsstämmobeslut					-55 055	55 055
Reservering underhållsfond				450 000	-450 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-75 751	75 751	
Årets resultat						352 794
Vid årets slut	172 629	0	0	4 111 943	-242 216	352 794

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	132 034
Årets resultat	352 794
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-450 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	75 751
Summa	110 578

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **110 578**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 123 926	3 140 544
Övriga rörelseintäkter	Not 3	122 284	24 847
Summa rörelseintäkter		3 246 210	3 165 391
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 720 184	-2 129 687
Övriga externa kostnader	Not 5	-821 700	-802 016
Personalkostnader	Not 6	-165 516	-154 120
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-158 200	-131 600
Summa rörelsekostnader		-2 865 600	-3 217 423
Rörelseresultat		380 609	-52 032
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		15 168	15 168
Övriga räntetäkter och liknande resultatposter	Not 7	7 371	7 580
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-50 355	-25 770
Summa finansiella poster		-27 816	-3 022
Resultat efter finansiella poster		352 794	-55 055
Årets resultat		352 794	-55 055
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfonden		-450 000	-450 000
Ianspråkstagande av underhållsfond		75 751	600 037
Resultat efter fondförändring		-21 455	94 982

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	6 063 119	3 620 335
Summa materiella anläggningstillgångar		6 063 119	3 620 335
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	158 000	158 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		158 000	158 000
Summa anläggningstillgångar		6 221 119	3 778 335
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		15 960	18 076
Övriga fordringar		118 780	118 786
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	255 751	264 299
Summa kortfristiga fordringar		390 491	401 161
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 286 273	1 949 867
Summa kassa och bank		1 286 273	1 949 867
Summa omsättningstillgångar		1 676 764	2 351 028
Summa tillgångar		7 897 883	6 129 363

Balansräkning

Belopp i kr	2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	172 629	172 629
Fond för yttre underhåll	4 111 943	3 737 694
Summa bundet eget kapital	4 284 572	3 910 323
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-242 216	187 088
Årets resultat	352 794	-55 055
Summa fritt eget kapital	110 578	132 034
Summa eget kapital	4 395 150	4 042 356
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	2 562 483
Summa långfristiga skulder	2 562 483	1 216 651
Kortfristiga skulder		
Övrig skuld, kortfristigdel av långfristig skuld	116 668	66 668
Leverantörsskulder	247 434	307 735
Skatteskulder	34 947	3 348
Övriga skulder	Not 14	1 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	539 881
Summa kortfristiga skulder	940 250	870 355
Summa eget kapital och skulder	7 897 883	6 129 363

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slut år
Fönster	Linjär	30	2037
Dränering	Linjär	40	2057
Dränering 2	Linjär	40	2058
Garageportar, aktiveras 2019-07-01	Linjär	25	2044

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar *L*

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 981 052	2 981 052
Hyrer, lokaler	159 228	156 258
Hyrer, garage	10 389	15 966
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-31 870	-12 732
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-435	0
Bränsleavgifter, bostäder	5 562	0
Summa nettoomsättning	3 123 926	3 140 544

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Övriga ersättningar	15 559	23 948
Fakturerade kostnader	320	899
Försäkringsersättningar	106 404	0
Summa övriga rörelseintäkter	122 284	24 847

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-75 751	-600 037
Reparationer	-382 497	-330 637
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-120 593	-88 988
Försäkringspremier	-68 334	-60 149
Kabel- och digital-TV	-94 874	-94 997
Återbäring från Riksbyggen	8 900	10 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-19 470	0
Serviceavtal	-2 711	-2 426
Snö- och halkbekämpning	-10 708	-12 618
Förbrukningsinventarier	-11 734	-1 231
Vatten	-151 458	-142 123
Fastighetsel	-80 668	-61 712
Uppvärmning	-625 873	-651 812
Sophantering och återvinning	-82 612	-80 382
Förvaltningsarvode drift	-1 801	-13 077
Summa driftkostnader	-1 720 184	-2 129 687

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-763 080	-742 118
Arvode, yrkesrevisorer	-16 006	-15 650
Övriga förvaltningskostnader	-17 574	-8 050
Kreditupplysningar	-225	-585
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 609	-20 484
Kontorsmateriel	-587	-4 302
Telefon och porto	-1 980	-1 980
Medlems- och föreningsavgifter	-3 713	-3 713
Bankkostnader	-475	-2 938
Övriga externa kostnader	-2 450	-2 195
Summa övriga externa kostnader	-821 700	-802 016

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Timlön	-21 991	0
Styrelsearvoden	-46 500	-44 500
Sammanträdesarvoden	-24 000	-27 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-34 500	-43 500
Övriga kostnadsersättningar	-96	-3 210
Sociala kostnader	-38 429	-35 410
Summa personalkostnader	-165 516	-154 120

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 162	6 050
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3 210	1 530
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 371	7 580

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-50 266	-25 476
Övriga räntekostnader	-89	-294
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-50 355	-25 770

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	3 381 793	3 381 793
Mark	237 910	237 910
Standardförbättring, stammar	6 750 000	6 750 000
Standardförbättring, fönster	2 500 000	2 500 000
Standardförbättring, dränering	1 864 025	0
	14 733 728	12 869 703
Årets anskaffning		
Standardförbättring, dränering	0	1 864 025
Standardförbättring, dränering 2	2 126 550	0
Standardförbättring, garageportar	474 434	0
	2 600 984	1 864 025
Summa anskaffningsvärden	17 334 712	14 733 728
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 3 381 793	-3 381 793
Standardförbättring, stammar	-6 750 000	-6 750 000
Standardförbättring, fönster	-935 000	-850 000
Standardförbättring, dränering	-46 600	0
	-11 113 393	-10 981 793
Årets avskrivningar		
Standardförbättring, fönster	-85 000	-85 000
Standardförbättring, dränering	-46 600	-46 600
Standardförbättring, dränering 2	-26 600	0
	-158 200	-131 600
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 271 593	-11 113 393
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 063 119	3 620 335
Varav		
Mark	237 910	237 910
Standardförbättring, fönster	1 480 000	1 565 000
Standardförbättring, dränering	1 770 825	1 817 425
Standardförbättring, dränering 2	2 099 950	0
Standardförbättring, garageportar	474 434	0

Totalt taxeringsvärde	43 381 000	28 363 000
varav byggnader	31 377 000	20 474 000
varav mark	12 004 000	7 889 000

Taxeringsvärden

Bostäder	42 200 000	27 806 000
Lokaler	1 181 000	557 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-06-30	2018-06-30
Andelar i Riksbyggens intresseförening Bohus-Älvsborg	158 000	158 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	158 000	158 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteutgifter	1 197	2 869
Förutbetalda försäkringspremier	37 174	31 160
Förutbetalt förvaltningsarvode	193 483	188 057
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 898	23 404
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	18 809
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	255 751	264 299

Not 12 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	523 721	1 517 890
Transaktionskonto	760 552	429 977
Summa kassa och bank	1 286 273	1 949 867

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	2 679 151	1 283 319
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-116 668	-66 668
Långfristig skuld vid årets slut	2 562 483	1 216 651

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,93%	2022-04-25	1 283 319,00	0,00	66 668,00	1 216 651,00
SWEDBANK	1,78%	2023-06-21	0,00	1 500 000,00	37 500,00	1 462 500,00
Summa			1 283 319,00	1 500 000,00	104 168,00	2 679 151,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 117 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 117 tkr årligen.
Skuld som förfaller 5 år från balansdagen, 2 094 tkr. *A*

Not 14 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	614	614
Avräkning hyror och avgifter	300	60
Clearing, avser oidentifierad inbetalning, justerad juli 2019	406	1 516
Summa övriga skulder	1 320	2 190

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	6 317	1 858
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	165 832	71 936
Upplupna elkostnader	10 000	0
Upplupna värmekostnader	26 000	25 048
Upplupna revisionsarvoden	4 000	3 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	53 465	146 963
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	274 267	241 609
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	539 881	490 414

Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	9 542 000 <i>SEK</i>	9 542 000

Styrelsens underskrifter

Vänersborg 2019-09-19

Ort och datum



Gyula Gabriel



Carl Norling



Andreas Johansson



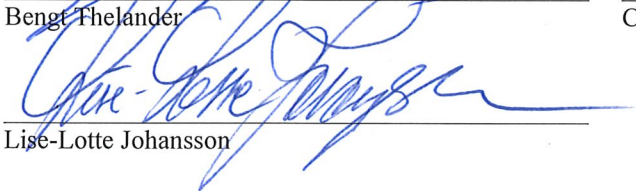
Pernilla Rasmussen



Bengt Thelander



Christer Säf



Lise-Lotte Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 15/10 2019



Anders Karlsson
Auktoriserad revisor



Thomas Hjort
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Vänersborgshus nr 3

Org.nr 762500-1313

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Vänersborgshus nr 3 för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Vänersborgshus nr 3 för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30) 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

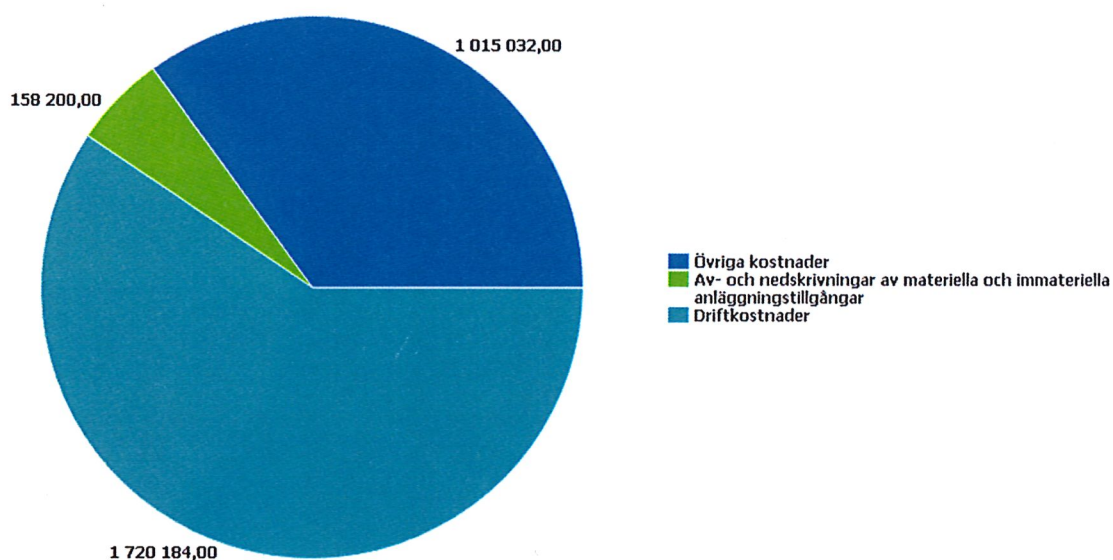
Skövde och Vänersborg den 15 oktober 2019


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Thomas Hjort
Förtroendevald revisor

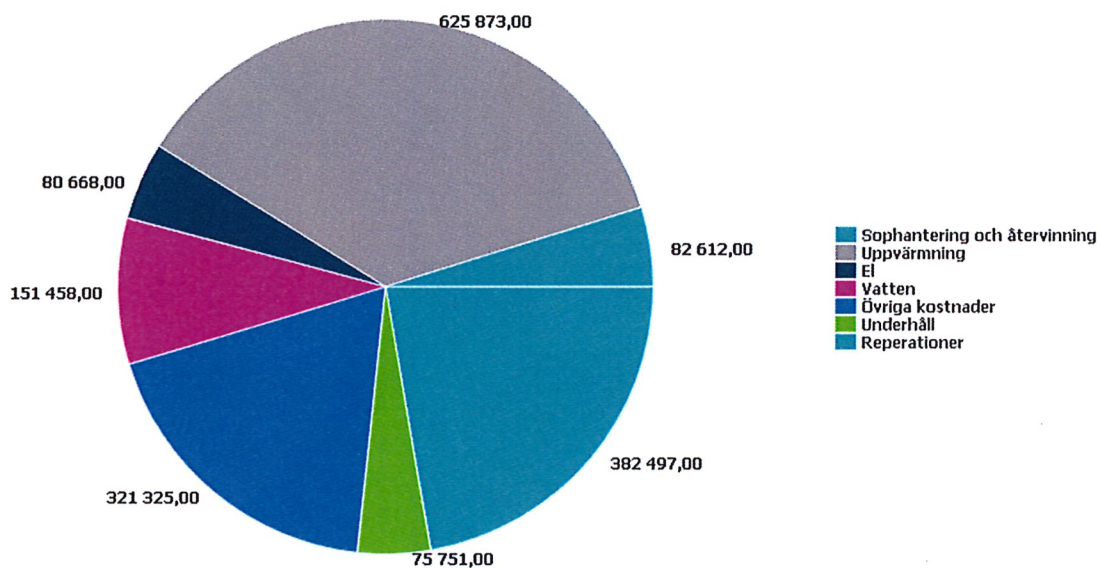
Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-06-30	2018-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 720 184	2 129 687
Övriga externa kostnader	821 700	802 016
Personalkostnader	165 516	154 120
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	158 200	131 600
Finansiella poster	27 816	3 022
Summa kostnader	2 893 416	3 220 446



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2019-06-30	2018-06-30
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	241	1 203
Trädgårdsskötsel extra debiterat	1 560	11 874
Rabatt/återbäring från RB	-8 900	-10 500
Systematiskt brandskyddsarbete	19 470	0
Serviceavtal	2 711	2 426
Snö- och halkbekämpning	10 708	12 618
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	66 411	68 055
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	422	120
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	10 938	83 101
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	8 845	13 416
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	5 873	10 503
Rep Installationer köpta tjänster Värme	1 022	24 744
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	247	24 240
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	243 973	0
Övriga Reparationer	42 453	106 457
Vattenskador	2 313	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, bostäder	29 310	41 556
Summa driftkostnader	1 720 184	2 129 687



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2019-06-30	2018-06-30
BOA	4 797 kr/kvm	4 797 kr/kvm
Belopp i SEK	2019-06-30	2018-06-30
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	20	20
Fastighetsel	17	13
Fastighetsförsäkring	14	13
Fastighetsskatt	25	19
Förbrukningsinventarier	2	0
Rabatt/återbäring från RB	-2	-2
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	2	17
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	1	2
Rep Installationer köpta tjänster Värme	0	5
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	14	14
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	2	3
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	51	0
Serviceavtal	1	1
Snö- och halkbekämpning	2	3
Sophämtning	17	17
Systematiskt brandskyddsarbete	4	0
Trädgårdsskötsel extra debiterat	0	2
UH Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	0	66
Underhåll, utgift för köpta tjänster, bostäder	6	9
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	19
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	10	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, installationer	0	16
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	0	1
Uppvärmning	130	136
Vatten	32	30
Övriga Reparationer	9	22
Övrigt Underhåll	0	15
Summa driftkostnader	358,60	443,96

Styrelsens ord

RBF Vänersborgshus 3

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Vänersborgshus 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



