

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

Riksbyggen BRF Vadstenahus nr 1
Org nr: 724000-1102



**Härmed kallas samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma för
RBF Vadstenahus nr 1**

Dag: Tisdagen den 2020-12-15.

Tid: 18:00

Plats: Poströstning

Dagordning

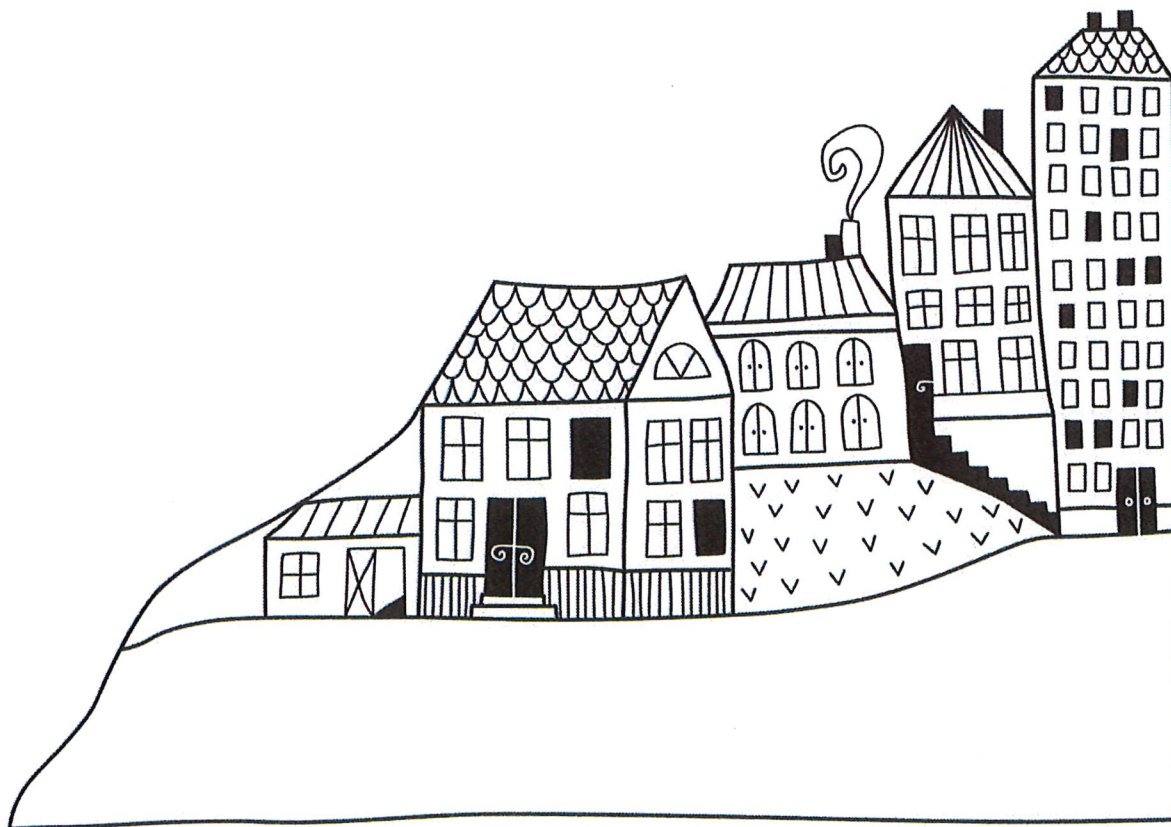
- A. Stämmans öppnande.
- B. Fastställande av röstlängd
- C. Val av stämmoordförande.
- D. Anmälan av stämmoordförandes val av protokollförare.
- E. Val av en person som har att jämte ordförande justera protokollet.
- F. Val av rösträknare.
- G. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- 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 1****Poströstning**

Svar sker via poströstning i år, dessa lämnas sedan i den röda brevlådan, utanför styrelselokalen.
Engelbrektgatan 24 E senaste den 13/12.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Vadstenahus nr 1 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 ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i föreningens stadgar och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-01-13. Nuvarande stadgar registrerades 2018-02-16.

Föreningen har sitt säte i Vadstena kommun.

Årets resultat är 23 tkr lägre i år pga högre driftskostnader t.ex. trädgårdsskötsel och brandskyddsarbete.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 191% till 195%.

I resultatet ingår avskrivningar med 60 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -16 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Resedan 11 i Vadstena kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 21 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastighetens adress är Engelbrektsgatan 24 A-F.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning	Antal
1 rum och kök	9
2 rum och kök	9
3 rum och kök	2
4 rum och kök	1

Dessutom tillkommer	Antal
Antal garage	4
Antal p-platser	8

Total bostadsarea	1 009 m ²
Total lokalarea	4 m ²
Årets taxeringsvärde	6 701 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	6 701 000 kr

Riksbyggens kontor i MO Västra Östergötland 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 113 tkr och planerat underhåll för 30 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Bostäder	2016
Gemensamma utrymmen	2016
Huskropp utvändigt	2016
Markytor	2016
Installationer	2016
Installationer	2017
Tak	2018
Installationer	2019
Gemensamma utrymmen	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	30 000 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Stefan Hemberg	Ordförande	2021
Lisa Johansson	Sekreterare	2021
Torgny Rydebring	Vice ordförande	2021
Magnus Wixell	Ledamot	2021
William Råsten	Ledamot	2021
Dick Bytander	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lena Kling	Suppleant	2020
Hanna Jonsson	Suppleant	2020
Fredrik Wahrén	Suppleant	2020
Rebecka Staf	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Joakim Pettersson	Förtroendevald revisor
Grant Thornton Sweden AB	Registrerat revisionsbolag

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Olle Persson (sammankallande)	
Marta Kristina Blomqvist	

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 27 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 27 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-07-01 då den höjdes med 7 %.

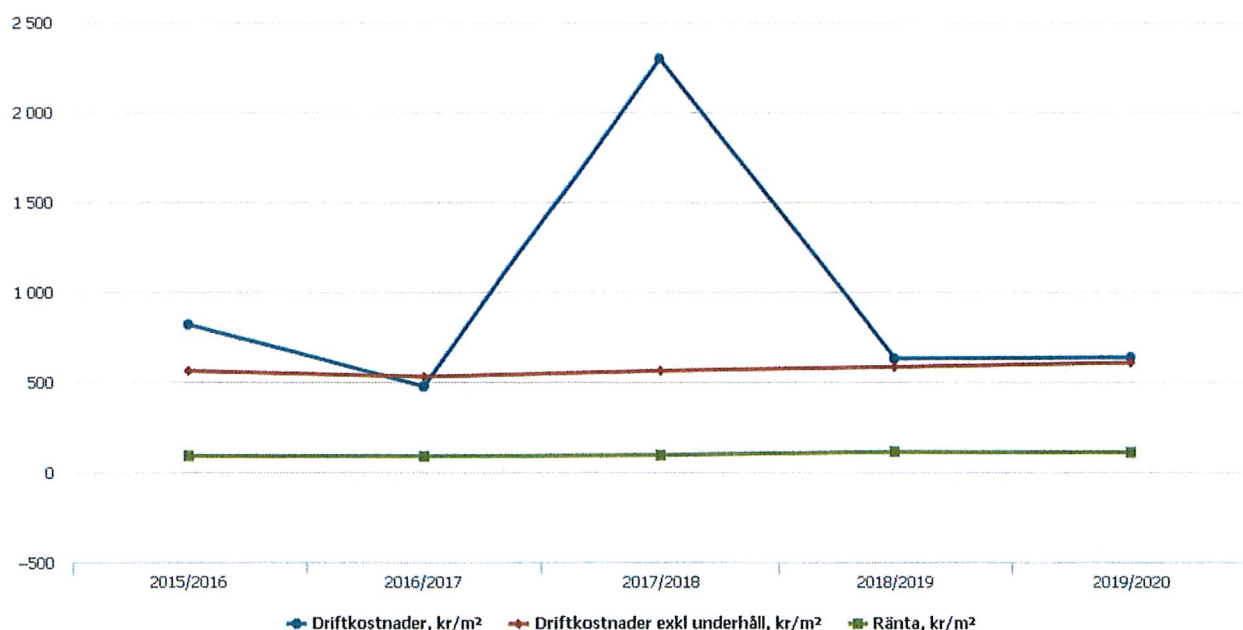
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 945 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	975	973	973	911	910
Resultat efter finansiella poster	-76	-54	-1 692	188	-166
Årets resultat	-76	-54	-1 692	188	-166
Resultat exklusive avskrivningar	-16	6	-1 633	248	-104
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-86	-64	1 703	178	-174
Balansomslutning	4 503	4 552	4 777	4 979	4 822
Soliditet %	-37	-35	-3	-3	-1
Likviditet %	195	191	208	482	303
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	945	945	945	883	883
Driftkostnader, kr/m ²	636	629	2 297	474	818
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	607	583	562	528	560
Ränta, kr/m ²	110	113	95	88	90
Underhållsfond, kr/m ²	62	23	0	83	13
Lån, kr/m ²	5 864	5 903	5 950	4 626	4 607



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	19 500	23 099	-1 586 839	-53 682
Disposition enl. årsstämmobeslut			-53 682	53 682
Reservering underhållsfond		70 000	-70 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-30 000	30 000	
Årets resultat				-76 379
Vid årets slut	19 500	63 099	-1 680 521	-76 379

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 640 521
Årets resultat	-76 379
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-70 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	30 000
Summa	-1 756 901

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	- 1 756 901

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	974 868	973 418
Övriga rörelseintäkter	Not 3	66 837	85 084
Summa rörelseintäkter		1 041 705	1 058 502
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-644 401	-637 474
Övriga externa kostnader	Not 5	-251 237	-246 617
Personalkostnader	Not 6	-51 240	-54 962
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-59 942	-59 942
Summa rörelsekostnader		-1 006 820	-998 994
Rörelseresultat		34 885	59 508
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	1 008
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	43
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-111 264	-114 241
Summa finansiella poster		-111 264	-113 190
Resultat efter finansiella poster		-76 379	-53 682
Årets resultat		-76 379	-53 682

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	3 951 120	4 011 062
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 951 120	4 011 062
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	10 500	10 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 500	10 500
Summa anläggningstillgångar		3 961 620	4 021 562
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		171	171
Övriga fordringar	Not 10	4 382	2 660
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	89 700	34 005
Summa kortfristiga fordringar		94 253	36 836
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	446 791	493 692
Summa kassa och bank		446 791	493 692
Summa omsättningstillgångar		541 044	530 529
Summa tillgångar		4 502 665	4 552 091

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 500	19 500
Fond för yttre underhåll		63 099	23 099
Summa bundet eget kapital		82 599	42 599
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 680 521	-1 586 839
Årets resultat		-76 379	-53 682
Summa fritt eget kapital		-1 756 901	-1 640 521
Summa eget kapital		-1 674 302	-1 597 922
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	5 900 000	5 940 000
Summa långfristiga skulder		5 900 000	5 940 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	40 000	40 000
Leverantörsskulder		104 287	45 071
Skatteskulder		2 210	1 966
Övriga skulder		8 602	23 548
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	121 868	99 428
Summa kortfristiga skulder		276 967	210 013
Summa eget kapital och skulder		4 502 665	4 552 091

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	200
Tillkommande utgifter	Linjär	25
Markanläggningar	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5

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	953 268	953 268
Hyror, garage	9 600	9 600
Hyror, p-platser	12 000	12 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-1 450
Summa nettoomsättning	974 868	973 418

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Kabel-tv-avgifter	62 748	62 748
Övriga ersättningar	3 974	5 942
Fakturerade kostnader	0	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	1
Övriga rörelseintäkter	120	16 033
Summa övriga rörelseintäkter	66 837	85 084

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-30 000	-46 901
Reparationer	-113 469	-142 740
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-20 908	-20 908
Försäkringspremier	-18 890	-17 163
Kabel- och digital-TV	-102 270	-106 504
Återbäring från Riksbyggen	0	3 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-14 339	0
Förbrukningsinventarier	-8 105	-25 580
Vatten	-35 003	-33 906
Fastighetsel	-43 064	-38 160
Uppvärmning	-196 618	-189 241
Sophantering och återvinning	-28 405	-19 588
Förvaltningsarvode drift	-33 329	-483
Summa driftkostnader	-644 401	-637 474

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-227 066	-220 602
Arvode, yrkesrevisorer	-8 625	-8 525
Övriga förvaltningskostnader	-2 439	-6 095
Kreditupplysningar	-225	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 576	-5 487
Representation	-684	-2 000
Kontorsmateriel	-1 973	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 050	-1 050
Bankkostnader	-1 900	-1 550
Övriga externa kostnader	-700	-1 083
Summa övriga externa kostnader	-251 237	-246 617

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-23 250	-25 000*
Sammanträdesarvoden	-18 000	-18 000**
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-1 000
Sociala kostnader	-9 990	-10 962
Summa personalkostnader	-51 240	-54 962

*5 000 kr avser 2018, 20 000 kr avser 2019

**Avser 2018

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-111 264	-113 701
Räntekostnader till kreditinstitut	0	-540
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-111 264	-114 241

Not 8 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	8 619 398	8 619 398
Mark	29 000	29 000
Tillkommande utgifter	278 824	278 824
Markanläggning	137 093	137 093
Summa	9 064 315	9 064 315
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	9 064 315	9 064 315

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-4 909 620	-4 866 523
Tillkommande utgifter	-110 138	-98 076
Markanläggningar	-33 495	-28 713
Summa	-5 053 253	-4 993 312

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-43 097	-43 097
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-12 062	-12 062
Årets avskrivning markanläggningar	-4 782	-4 782
Summa	-59 942	-59 941

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-5 113 194	-5 053 253
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

3 951 120	4 011 062
------------------	------------------

Varav

Byggnader	3 666 681	3 709 778
Mark	29 000	29 000
Tillkommande utgifter	156 623	168 686
Markanläggningar	98 816	103 598

Taxeringsvärden

Bostäder	6 586 000	6 586 000
Lokaler	115 000	115 000

Totalt taxeringsvärde

6 701 000	6 701 000
------------------	------------------

varav byggnader

<i>5 265 000</i>	<i>5 265 000</i>
------------------	------------------

varav mark

<i>1 436 000</i>	<i>1 436 000</i>
------------------	------------------

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
21st garantikapital á 500 kr	10 500	10 500
Summa andra långfristiga fordringar	10 500	10 500

Not 10 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	4 382	2 660
Summa övriga fordringar	4 382	2 660

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	9 515	9 376
Förutbetalt förvaltningsarvode	57 059	15 812
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 127	8 817
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	89 700	34 005

Not 12 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	87 961	118 311
Transaktionskonto	358 831	375 382
Summa kassa och bank	446 791	493 692

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	5 940 000	5 980 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-40 000	-40 000
Långfristig skuld vid årets slut	5 900 000	5 940 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SPARBANKEN	1,75%	2021-12-30	2 980 000,00	0,00	40 000,00	2 940 000,00
SPARBANKEN	2,00%	2023-12-30	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
Summa			5 980 000,00	0,00	40 000,00	5 940 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 40 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 160 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 5 740 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2020-2021 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020-2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånet skulle redovisas som kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

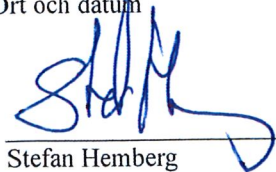
	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna sociala avgifter	2 592	314
Upplupna räntekostnader	0	624
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 666	0
Upplupna elkostnader	2 889	0
Upplupna värmekostnader	7 132	0
Upplupna kostnader för renhållning	796	0
Upplupna revisionsarvoden	8 375	9 125
Upplupna styrelsearvoden	8 250	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 623	17 812
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 656	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	78 888	71 553
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	121 868	99 428

Not Ställda säkerheter

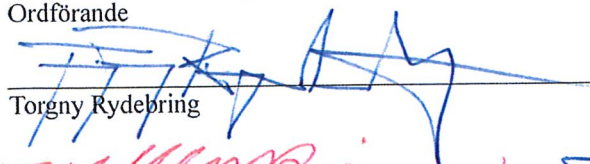
	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	9 082 000	9 082 000

Styrelsens underskrifter

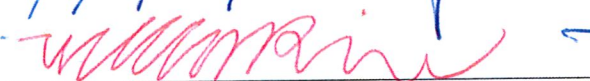
Vadstena 2020-11-10
Ort och datum



Stefan Hemberg
Ordförande



Torgny Rydebring



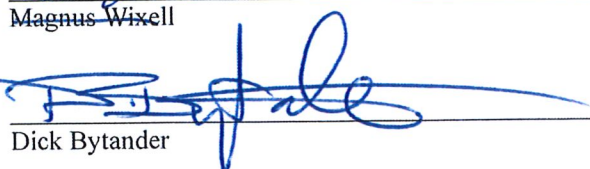
William Råsten



Lisa Johansson



Magnus Wixell



Dick Bytander

Vår revisionsberättelse har lämnats

18/11-20

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson
Huvudansvarig Auktoriserad revisor



Joakim Pettersson
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Vadstenahus nr 1
Org. nr. 724000-1102

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 18 november 2020

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor

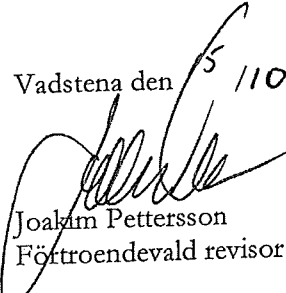
Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i RBF Vadstenahus 1, organisationsnummer 724000-1102.

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i RBF Vadstenahus 1 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Jag bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet skötts 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 5 / 10 2020



Joakim Pettersson
Förtroendevald revisor

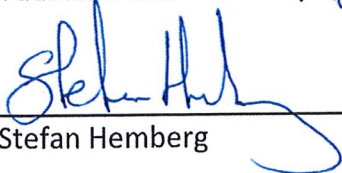
Budgetförslag resultaträkning

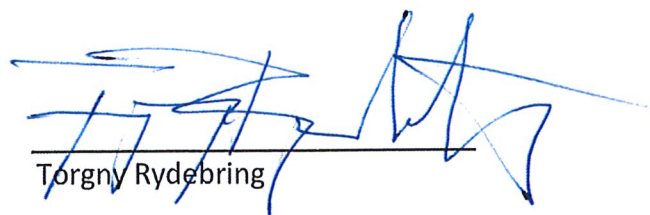
Bolag 216111 - RBF Vadstenahus 1
 REE 216111000
 Orgnr 724000-1102
 Datum 2020-04-02 14:35:58

Konto	Benämning	Utfall 2018/2019	Budget 2019/2020	Prognos 2019/2020	Budget 2020/2021
	ÅRSavgifter och hyror	974 868	974 868	974 868	974 868
	HYRES- och avgiftsbortfall	-1 450	-1 450	0	0
	ÖVRIGA avgifter	62 748	62 748	62 748	62 748
	ÖVRIGA förvaltningsintäkter	22 336	6 732	2 908	2 791
	SUMMA intäkter	1 058 502	1 042 898	1 040 524	1 040 407
	REPARATIONER	-142 740	-50 000	-100 988	-100 000
	UNDERHÅLL	-46 901	-50 000	0	-25 000
	FASTIGHETSSKATT	-20 908	-18 788	-20 908	-20 908
	4010 Fastighetsskötsel, utgift för materialinköp	0	-2 500	0	0
	4112 Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	-483	0	-482	0
	4115 Trädgårdsskötsel extra debiterat	0	0	-31 584	-20 000
	4117 Rabatt/återbäring från RB	3 700	1 530	0	3 700
	4118 Systematiskt brandskyddsarbete	0	0	-4 144	0
	4610 Fastighetsel	-38 160	-38 480	-40 350	-41 560
	4620 Uppvärmning	-189 241	-203 171	-191 580	-197 330
	4630 Vatten	-33 906	-41 820	-35 880	-36 600
	4640 Sophämtning	-19 588	-25 985	-26 140	-26 700
	4710 Fastighetsförsäkring	-17 163	-17 544	-18 890	-19 300
	4760 Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	-106 504	-106 280	-102 270	-105 400
	5410 Förbrukningsinventarier	0	0	-3 290	-3 000
	5460 Förbrukningsmaterial	-25 580	-8 000	-290	-2 000
	6400 Förvaltningskostnader (gruppkonto)	-220 602	-227 630	-228 237	-233 500
	6490 Övriga förvaltningskostnader	-6 095	0	-2 500	0
	DRIFTSKOSTNADER	-653 622	-669 879	-685 638	-681 690
	ÖVRIGA KOSTNADER	-19 920	-24 329	-7 922	-7 966
	PERSONALKOSTNADER	-54 962	-62 425	-62 945	-64 038
	AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	-59 942	-59 944	-59 942	-59 942
	SUMMA KOSTNADER	-998 994	-935 365	-938 344	-959 544
	Rörelseresultat	59 508	107 533	102 180	80 863
	RÄNTEINTÄKTER	1 051	1 000	0	1 000
	RÄNTEKOSTNADER	-114 241	-112 000	-111 887	-111 187
	ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER	0	-1 000	0	0
	SUMMA FINANSIELLA POSTER	-113 190	-112 000	-111 887	-110 187
	Resultat efter finansiella poster	-53 682	-4 467	-9 707	-29 324

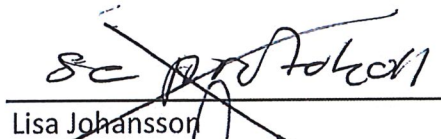
Konto	Benämning	Utfall 2018/2019	Budget 2019/2020	Prognos 2019/2020	Budget 2020/2021
	Resultat före skatt	-53 682	-4 467	-9 707	-29 324
	Årets Resultat	-53 682	-4 467	-9 707	-29 324
	2072 Årets avsättn underhållsfond	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
	2073 Disp.ur underh.fond/yttre fond	46 901	50 000	0	25 000
	2074 Disp enl stämmobeslut	0	0	0	0
	Underhållsfond	-23 099	-20 000	-70 000	-45 000
	Underhållsfond	-23 099	-20 000	-70 000	-45 000
	Resultat efter avsättning underhållsfond	-76 781	-24 467	-79 707	-74 324

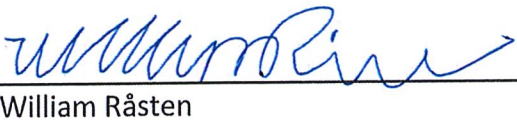
Vadstena den 11 / 6 2020

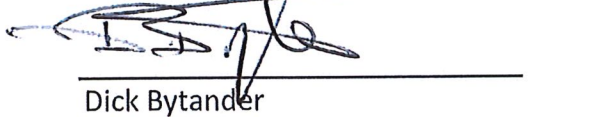

Stefan Hemberg

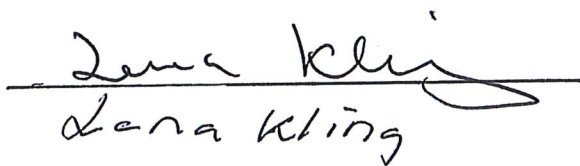

Torgny Rydebring


Magnus Wixell


Lisa Johansson


William Råsten


Dick Bytander


Lena Kling

Riksbyggen BRF Vadstenahus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen BRF Vadstenahus nr 1 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

