

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Vadstenahus 5  
Org nr: 724000-1169



**Härmed kallas samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma för  
RBF Vadstenahus 5**

Dag: Torsdagen den 2021-05-27.

Plats: Poströstning, se bifogat dokument.

**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 5

**Poströstning**

Svar sker via poströstning i år, dessa lämnas sedan i styrelsens brevlåda utanför tvättstugan.

---

# Innehållsförteckning

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse ..... | 2  |
| Resultaträkning .....        | 7  |
| Balansräkning .....          | 8  |
| Noter .....                  | 10 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Vadstenahus 5 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Vadstena Kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. föreningen har genomfört underhållsåtgärder som påverkar resultatet med kostnader av engångskaraktär. Jämförelseåret sträcker sig 18 månader vilket genererar mer intänker samt ökade kostnader. Detta bör man ha med sig i tanken genom hela årsredovisningen.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 294% till 371%.

I resultatet ingår avskrivningar med 89 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -27 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vasallen i Vadstena Kommun med 51 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1962. Fastighetens adress är Riddargatan 4 A-G.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta.

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

### Lägenhetsfördelning

| Standard      | Antal |
|---------------|-------|
| 1 rum och kök | 8     |
| 2 rum och kök | 27    |
| 3 rum och kök | 12    |
| 5 rum och kök | 3     |

### Dessutom tillkommer

| Användning      | Antal |
|-----------------|-------|
| Antal lokaler   | 1     |
| Antal garage    | 15    |
| Antal p-platser | 25    |

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Total bostadsarea             | 2 967 m <sup>2</sup> |
| Årets taxeringsvärde          | 17 166 000 kr        |
| Föregående års taxeringsvärde | 17 166 000 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 61 tkr och planerat underhåll för 303 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Avsättning för verksamhetsåret har skett med 61 kr/m<sup>2</sup>.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

#### Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning                               | År   |
|-------------------------------------------|------|
| Dränering                                 | 2015 |
| Tvättstugeutrustning                      | 2016 |
| Installationer (Byte stamventiler)        | 2016 |
| Huskropp utvändigt (Tak)                  | 2017 |
| Byte av radiatorventiler samt termostater | 2018 |
| Tak samt fasadrenovering                  | 2018 |
| Markytor framför garage                   | 2018 |
| Ommålning fönsterbläck                    | 2019 |

#### Årets utförda underhåll

| Beskrivning           | Belopp  |
|-----------------------|---------|
| Installationer        | 10 926  |
| Asfaltering parkering | 292 500 |

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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------|-------------------------------|
| Vidomir Tomic       | Ordförande           | 2022                          |
| Heidi Segrell       | Sekreterare          | 2022                          |
| Arne Petersson      | Vice ordförande      | 2021                          |
| Börje Karlsson      | Ledamot              | 2021                          |
| Maria Stenstrand    | Ledamot Riksbyggen   | 2021                          |
| Styrelsesuppleanter | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
| Radmila Tomic       | Suppleant            | 2021                          |
| Åke Engström        | Suppleant            | 2021                          |
| Rebecka Staf        | Suppleant Riksbyggen | 2021                          |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer      | Uppdrag                       | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|--------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Grant Thornton Sweden AB | Auktoriserad revisor          | 2021                          |
| Eva Malmberg             | Förtroendevald revisor        | 2021                          |
| Revisorssuppleanter      | Mandat t.o.m ordinarie stämma |                               |
| Inga Björklund           | 2021                          |                               |
| Valberedning             | Mandat t.o.m ordinarie stämma |                               |
| Gines Quesada Coll       | 2021                          |                               |
| Margaretha Wärnberg      | 2021                          |                               |

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten på grund av coronaviruset. Styrelsen har installerat fiber in i fastigheten.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgick föreningens medlemsantal till 58 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-01-01 då den höjdes med 3 %.

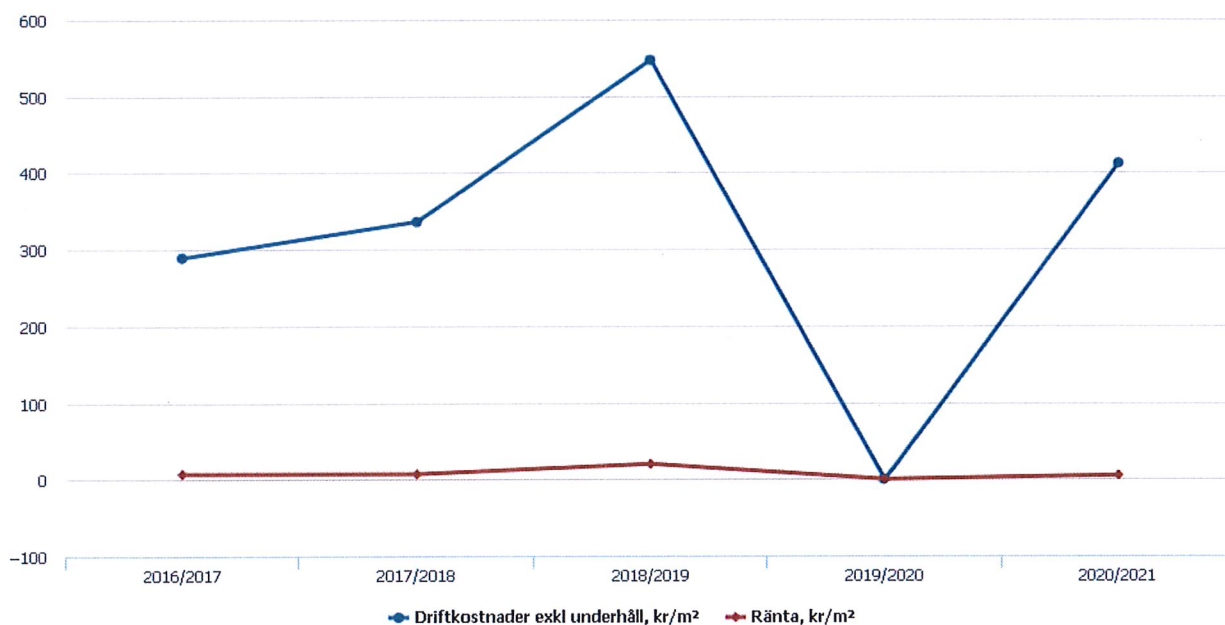
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 572 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                                      | 2020  | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 |
|-------------------------------------------------------------------|-------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                                   | 1 757 | 2 554     | 1 663     | 1 615     |
| Resultat efter finansiella poster                                 | -116  | 249       | -684      | -752      |
| Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>                  | 61    | 61        | 61        | 54        |
| Balansomslutning                                                  | 2 411 | 2 612     | 2 696     | 3 130     |
| Soliditet %                                                       | 26    | 27        | 17        | 37        |
| Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår | 371   | 294       | 160       | 156       |
| Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår | 54    | -         | -         | -         |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>                    | 572   | 553       | 539       | 523       |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>                  | 412   | 547       | 338       | 289       |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                                          | 5     | 20        | 7         | 7         |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>                                 | 0     | 5         | 0         | 125       |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                                            | 510   | 564       | 545       | 421       |



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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet          |                 | Fritt               |                |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|---------------------|----------------|
|                                   | Medlemsinsatser | Underhålls-fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 169 996         | 15 000          | 279 871             | -249 243       |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                 | -249 243            | 249 243        |
| Reservering underhållsfond        |                 | 200 000         | -200 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 | -215 000        | 215 000             |                |
| Årets resultat                    |                 |                 |                     | -115 819       |
| Vid årets slut                    | 169 996         | 0               | 45 628              | -115 819       |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|                                         |                |
|-----------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat                     | 529 114        |
| Årets resultat                          | -115 819       |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -200 000       |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 215 000        |
| <b>Summa</b>                            | <b>428 295</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **428 295**

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                            |       | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2018-07-01<br>2019-12-31 |
|--------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                            |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                        | Not 2 | 1 757 363                | 2 554 281                |
| Övriga rörelseintäkter                                 | Not 3 | 8 220                    | 106 835                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                           |       | <b>1 765 583</b>         | <b>2 661 116</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                        | Not 4 | -1 524 617               | -1 808 099               |
| Övriga externa kostnader                               | Not 5 | -179 661                 | -266 614                 |
| Personalkostnader                                      | Not 6 | -72 876                  | -102 955                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar      |       | -89 148                  | -160 054                 |
| Övriga rörelsekostnader                                |       | 0                        | -16 000                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                          |       | <b>-1 866 302</b>        | <b>-2 353 722</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                 |       | <b>-100 719</b>          | <b>307 393</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                              |       |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar |       | 0                        | 2 448                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter       |       | 20                       | 6                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter             |       | -15 120                  | -60 604                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                        |       | <b>-15 100</b>           | <b>-58 150</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>               |       | <b>-115 819</b>          | <b>249 243</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                  |       | <b>-115 819</b>          | <b>249 243</b>           |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|------------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                  |                  |
| Byggnader och mark                             | Not 7  | 1 524 875        | 1 612 272        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 8  | 33 250           | 0                |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>1 558 125</b> | <b>1 612 272</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                  |                  |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 9  | 25 500           | 25 500           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>25 500</b>    | <b>25 500</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>1 583 625</b> | <b>1 637 772</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                  |                  |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            |        | 66               | -4 180           |
| Övriga fordringar                              |        | 67 609           | 67 609           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 10 | 154 956          | 167 843          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>222 631</b>   | <b>231 272</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                  |                  |
| Kassa och bank                                 |        | 604 411          | 743 083          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>604 411</b>   | <b>743 083</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>827 042</b>   | <b>974 355</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>2 410 667</b> | <b>2 612 127</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                          |                  |                  |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |                  |                  |
| Medlemsinsatser                              | 169 996          | 169 996          |
| Fond för yttre underhåll                     | 0                | 15 000           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>169 996</b>   | <b>184 996</b>   |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                  |                  |
| Balanserat resultat                          | 544 114          | 279 871          |
| Årets resultat                               | -115 819         | 249 243          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>428 295</b>   | <b>529 114</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>598 291</b>   | <b>714 110</b>   |
| <b>SKULDER</b>                               |                  |                  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 11           | 297 560          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |                  | <b>297 560</b>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 11           | 1 215 184        |
| Leverantörsskulder                           |                  | 30 800           |
| Skatteskulder                                |                  | 7 099            |
| Övriga skulder                               |                  | 200              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 12           | 261 533          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |                  | <b>1 514 816</b> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <b>2 410 667</b> | <b>2 612 127</b> |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m 2020 som en kortfristig skuld.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar 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              | 33       |
| Standardförbättringar | Linjär              | 10-50    |
| Inventarier           | Linjär              | 5        |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2018-07-01<br>2019-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 1 697 040                | 2 459 557                |
| Hyrer, lokaler                        | 2 640                    | 3 960                    |
| Hyrer, garage                         | 39 798                   | 59 474                   |
| Hyrer, p-platser                      | 29 800                   | 45 000                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler   | -2 640                   | -3 960                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage    | -2 475                   | -2 250                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -6 800                   | -7 500                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>1 757 363</b>         | <b>2 554 281</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2018-07-01<br>2019-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar                 | 7 260                    | 16 730                   |
| Fakturerade kostnader               | 360                      | 360                      |
| Vinst vid avyttring av anläggning   | 0                        | 7 150                    |
| Övriga rörelseintäkter              | 600                      | 81 741                   |
| Försäkringsersättningar             | 0                        | 854                      |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>8 220</b>             | <b>106 835</b>           |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2018-07-01<br>2019-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -303 426                 | -185 000                 |
| Reparationer                         | -61 416                  | -29 849                  |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -53 507                  | -53 507                  |
| Försäkringspremier                   | -29 967                  | -53 368                  |
| Kabel- och digital-TV                | -75 988                  | -99 973                  |
| Återbäring från Riksbyggen           | 0                        | 4 600                    |
| Obligatoriska besiktningar           | 0                        | -27 500                  |
| Snö- och halkbekämpning              | 0                        | -2 250                   |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -2 400                   | 0                        |
| Förbrukningsinventarier              | -15 682                  | -21 416                  |
| Fordons- och maskinkostnader         | 0                        | -1 857                   |
| Vatten                               | -83 570                  | -114 910                 |
| Fastighetsel                         | -43 339                  | -68 276                  |
| Uppvärmning                          | -372 555                 | -571 133                 |
| Sophantering och återvinning         | -60 874                  | -86 449                  |
| Förvaltningsarvode drift             | -421 893                 | -497 210                 |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-1 524 617</b>        | <b>-1 808 099</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | <b>2020-01-01</b> | <b>2018-07-01</b> |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                            | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
| Förvaltningsarvode administration          | -115 243          | -178 698          |
| IT-kostnader                               | -6 381            | -11 486           |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -8 500            | -7 376            |
| Övriga förvaltningskostnader               | -28 100           | -35 625           |
| Kreditupplysningar                         | -675              | -900              |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -6 624            | -13 765           |
| Representation                             | -2 008            | -2 061            |
| Kontorsmateriel                            | -1 875            | -890              |
| Telefon och porto                          | -5 295            | -9 793            |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | -60               | 0                 |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -2 550            | -2 550            |
| Bankkostnader                              | -2 350            | -2 750            |
| Övriga externa kostnader                   | 0                 | -720              |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-179 661</b>   | <b>-266 614</b>   |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | <b>2020-01-01</b> | <b>2018-07-01</b> |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                       | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
| Styrelsearvoden                                       | -47 300           | -69 338           |
| Sammanträdesarvoden                                   | -10 336           | -19 350           |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -2 822            | -1 820            |
| Sociala kostnader                                     | -12 418           | -12 447           |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-72 876</b>    | <b>-102 955</b>   |

**Not 7 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader                                              | 4 974 224         | 4 974 224         |
| Mark                                                   | 71 540            | 71 540            |
| Anslutningsavgifter                                    | 189 794           | 189 794           |
| Tillkommande utgifter                                  | 2 031 416         | 2 031 416         |
| Markanläggning                                         | 705 839           | 705 839           |
|                                                        | <b>7 972 813</b>  | <b>7 972 813</b>  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>7 972 813</b>  | <b>7 972 813</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader                                              | -4 974 224        | -4 904 518        |
| Anslutningsavgifter                                    | -53 401           | -48 635           |
| Tillkommande utgifter                                  | -819 576          | -750 695          |
| Markinventarier                                        | -513 339          | -499 589          |
|                                                        | <b>-6 360 540</b> | <b>-6 203 437</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                   |
| Årets avskrivning byggnader                            | 0                 | -69 706           |
| Årets avskrivning anslutningsavgifter                  | -4 766            | -4 767            |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter                | -68 882           | -68 882           |
| Årets avskrivning markanläggningar                     | -13 750           | -13 750           |
|                                                        | <b>-87 398</b>    | <b>-157 105</b>   |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-6 447 938</b> | <b>-6 360 542</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>1 524 875</b>  | <b>1 612 272</b>  |
| <b>Varav</b>                                           |                   |                   |
| Byggnader                                              | 0                 | 0                 |
| Mark                                                   | 71 540            | 71 540            |
| Anslutningsavgifter                                    | 131 627           | 136 393           |
| Tillkommande utgifter                                  | 1 142 958         | 1 211 840         |
| Markanläggningar                                       | 178 750           | 192 500           |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                   |                   |
| Bostäder                                               | 16 879 000        | 16 879 000        |
| Lokaler                                                | 287 000           | 287 000           |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>17 166 000</b> | <b>17 166 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>12 924 000</i> | <i>12 924 000</i> |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>4 242 000</i>  | <i>4 242 000</i>  |

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                                         | 2020-12-31      | 2019-12-31      |
|---------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                 |                 |                 |
| Maskiner                                                | 0               | 0               |
| Inventarier och verktyg                                 | 174 182         | 203 682         |
|                                                         | <b>174 182</b>  | <b>203 682</b>  |
| <b>Årets anskaffningar</b>                              |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                 | 35 000          |                 |
|                                                         | <b>35 000</b>   | <b>0</b>        |
| <b>Utrangeringar</b>                                    |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                 | 0               | -29 500         |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>             | <b>0</b>        | <b>-29 500</b>  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>           | <b>209 182</b>  | <b>174 182</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>           |                 |                 |
| <b>Vid årets början</b>                                 |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                 | -174 182        | -191 882        |
|                                                         | <b>-174 182</b> | <b>-191 882</b> |
| <b>Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar</b>      |                 |                 |
| Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning | 0               | 20 650          |
|                                                         | <b>0</b>        | <b>20 650</b>   |
| <b>Årets avskrivningar</b>                              |                 |                 |
| Maskiner                                                | 0               | 0               |
| Inventarier och verktyg                                 | -1 750          | -2 950          |
|                                                         | <b>-1 750</b>   | <b>-2 950</b>   |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                       |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                 | -175 932        | -174 182        |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>  | <b>-175 932</b> | <b>-174 182</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>             | <b>33 250</b>   | <b>0</b>        |
| <b>Varav</b>                                            |                 |                 |
| Maskiner                                                | 0               | 0               |
| Inventarier och verktyg                                 | 33 250          | 0               |

**Not 9 Andra långfristiga fordringar**

|                                                      | 2020-12-31    | 2019-12-31    |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| 51 Garantikapitalbevis á 500 kr i intresseföreningen | 25 500        | 25 500        |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b>           | <b>25 500</b> | <b>25 500</b> |

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 40 253         | 37 273         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 114 703        | 112 997        |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 0              | 17 573         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>154 956</b> | <b>167 843</b> |

**Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                     | 2020-12-31     | 2019-12-31       |
|---------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| Inteckningslån                                                      | 1 512 744      | 1 620 624        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut    | -5 880         | -53 940          |
| Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut | -1 215 184     | -                |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                             | <b>297 560</b> | <b>1 566 684</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld           | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld           |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|
| SEB          | 1,89%      | 2021-01-28          | 632 000,00          | 0,00                    | 16 000,00          | 616 000,00          |
| SEB          | 1,61%      | 2021-04-28          | 261 244,00          | 0,00                    | 70 000,00          | 191 244,00          |
| SEB          | 2,00%      | 2021-04-28          | 472 000,00          | 0,00                    | 16 000,00          | 456 000,00          |
| SEB          | 1,71%      | 2023-11-28          | 255 380,00          | 0,00                    | 5 880,00           | 249 500,00          |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>1 620 624,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>107 880,00</b>  | <b>1 512 744,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra 3 lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 107 880 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 107 880 kr årligen.

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 7 729          | 0              |
| Upplupna räntekostnader                                   | 649            | 14 840         |
| Upplupna elkostnader                                      | 4 342          | 4 367          |
| Upplupna värmekostnader                                   | 49 003         | 53 521         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 456            | 0              |
| Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster           | 11 804         | 0              |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 9 813          | 9 688          |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 24 600         | 0              |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 600            | 200            |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 152 536        | 128 663        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>261 533</b> | <b>211 280</b> |

**Not Ställda säkerheter**

|                        | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 4 305 300  | 4 305 300  |

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Styrelsens underskrifter**

Vadstena 2021-03-10  
Ort och datum

Vidomir Tomic

Ordförande

Heidi Segrell

Heidi Segrell

Maria Stenstrand

Maria Stenstrand

Arne Pettersson

Arne Pettersson

Börje Karlsson

Börje Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 / 5 2021

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Huvudansvarig Auktoriserad revisor

Eva Malmberg

Förtroendevald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vadstenahus 5  
Org. nr. 724000-1169

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2020-01-01 -- 2020-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

### Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2020-01-01 -- 2020-12-31 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Norrköping 7 maj 2021

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

# Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i RBF Vadstenahus 5 organisationsnummer 724000-1169.

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i RBF Vadstenahus 5 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. 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 18/3 2021



Eva Malmberg  
Förtroendevald revisor

# Budgetförslag resultaträkning

**Bolag** 216115 - RBF Vadstenahus 5  
**REE** 216115000  
**Orgnr** 724000-1169  
**Datum** 2020-09-28 13:53:42

| Konto | Benämning                                                  | Utfall<br>2018/2019 | Budget<br>2020    | Prognos<br>2020   | Budget<br>2021    |
|-------|------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|       | ÅRSavgifter och hyror                                      | 2 567 991           | 1 904 030         | 1 769 928         | 1 769 928         |
|       | Hyres- och avgiftsbortfall                                 | -13 710             | -8 885            | -12 340           | -12 340           |
|       | Övriga förvaltningsintäkter                                | 106 835             | 13 514            | 4 471             | 124 333           |
|       | <b>SUMMA INTÄKTER</b>                                      | <b>2 661 116</b>    | <b>1 908 659</b>  | <b>1 762 059</b>  | <b>1 881 921</b>  |
|       | Reparationer                                               | -29 849             | -70 000           | -55 758           | -60 000           |
|       | Underhåll                                                  | -185 000            | -150 000          | -330 926          | -50 000           |
|       | Fastighetsskatt                                            | -53 507             | -53 507           | -53 507           | -53 507           |
|       | 4111 Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund                 | -497 210            | -349 846          | -343 443          | -348 600          |
|       | 4112 Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra                 | 0                   | 0                 | -67 625           | 0                 |
|       | 4115 Trädgårdsskötsel extra debiterat                      | 0                   | 0                 | -12 500           | 0                 |
|       | 4117 Rabatt/återbäring från RB                             | 4 600               | 4 600             | 0                 | 0                 |
|       | 4118 Systematiskt brandskyddsarbete                        | 0                   | 0                 | -2 400            | 0                 |
|       | 4191 Snö- och halkbekämpning                               | -31 607             | 0                 | 0                 | 0                 |
|       | 4610 Fastighetsel                                          | -68 276             | -46 780           | -48 100           | -49 600           |
|       | 4620 Uppvärmning                                           | -571 133            | -390 000          | -386 900          | -398 500          |
|       | 4630 Vatten                                                | -114 910            | -78 453           | -76 000           | -77 900           |
|       | 4640 Sophämtning                                           | -86 449             | -67 800           | -62 000           | -63 600           |
|       | 4710 Fastighetsförsäkring                                  | -53 368             | -36 600           | -35 500           | -36 200           |
|       | 4760 Digitala tjänster (Bredband, TV etc)                  | -99 973             | -67 800           | -72 150           | -172 200          |
|       | 5410 Förbrukningsinventarier                               | -21 416             | -3 000            | -35 000           | -5 000            |
|       | 5460 Förbrukningsmaterial                                  | 0                   | -9 000            | -14 000           | -10 000           |
|       | 6400 Förvaltningskostnader (gruppkonto)                    | -178 698            | -115 794          | -115 243          | -117 000          |
|       | 6480 Arvode för ekonomisk förvaltning                      |                     | 0                 | 0                 | 0                 |
|       | 6481 Arvode för ekonomisk förvaltning/ extra debiterat uti | 0                   | 0                 | 0                 | 0                 |
|       | 6490 Övriga förvaltningskostnader                          | 0                   | 0                 | -27 500           | 0                 |
|       | <b>DRIFTSKOSTNADER</b>                                     | <b>-1 718 440</b>   | <b>-1 160 473</b> | <b>-1 298 361</b> | <b>-1 278 600</b> |
|       | Övriga kostnader                                           | -52 291             | -37 271           | -25 518           | -26 898           |
|       | PERSONALKOSTNADER                                          | -102 955            | -113 810          | -88 266           | -90 712           |
|       | AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                     | -160 055            | -242 525          | -90 348           | -90 348           |
|       | <b>SUMMA KOSTNADER</b>                                     | <b>-2 302 097</b>   | <b>-1 827 586</b> | <b>-1 942 684</b> | <b>-1 650 065</b> |
|       | <b>Rörelseresultat</b>                                     | <b>359 019</b>      | <b>81 073</b>     | <b>-180 625</b>   | <b>231 856</b>    |
|       | <b>RÄNTEINTÄKTER</b>                                       | <b>2 448</b>        | <b>4 800</b>      | <b>20</b>         | <b>2 400</b>      |
|       | <b>RÄNTEKOSTNADER</b>                                      | <b>60 604</b>       | <b>-14 319</b>    | <b>-29 320</b>    | <b>-13 915</b>    |
|       | ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER                                  | 0                   | 0                 | 6 699             | 0                 |
|       | <b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>                            | <b>63 052</b>       | <b>-9 519</b>     | <b>-22 601</b>    | <b>-11 515</b>    |
|       | <b>Resultat efter finansiella poster</b>                   | <b>422 071</b>      | <b>71 554</b>     | <b>-203 226</b>   | <b>220 341</b>    |
|       | <b>Resultat före skatt</b>                                 | <b>422 071</b>      | <b>71 554</b>     | <b>-203 226</b>   | <b>220 341</b>    |

| Konto                                    | Benämning                      | Utfall<br>2018/2019 | Budget<br>2020 | Prognos<br>2020 | Budget<br>2021 |
|------------------------------------------|--------------------------------|---------------------|----------------|-----------------|----------------|
| Årets Resultat                           |                                | 422 071             | 71 554         | -203 226        | 220 341        |
| 2072                                     | Årets avsättn underhållsfond   | -200 000            | -200 000       | -200 000        | -200 000       |
| 2073                                     | Disp.ur underh.fond/yttre fond | 185 000             | 150 000        | 215 000         | 50 000         |
|                                          | Underhållsfond                 | -15 000             | -50 000        | 15 000          | -150 000       |
|                                          | Underhållsfond                 | -15 000             | -50 000        | 15 000          | -150 000       |
| Resultat efter avsättning underhållsfond |                                | 407 071             | 21 554         | -188 226        | 70 341         |

Vadstena den *Vadstena* 2020-10-05

*Vidomir Tomic*

Vidomir Tomic

*Heidi Segrell*

Heidi Segrell

*Arne Pettersson*

Arne Pettersson

*Börje Karlsson*

Börje Karlsson

*Dick Bytander*

Dick Bytander

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## **Långfristiga skulder**

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

## **Resultaträkning**

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

## **Skuldkvot**

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

## **Soliditet**

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

## **Ställda säkerheter**

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

## **Avskrivning av byggnader**

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

## **Årsavgift**

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

## **Årsredovisning**

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

## **Skatter och avgifter**

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

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

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

# RBF Vadstenahus 5

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Vadstenahus 5 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](http://www.riksbyggen.se)

