

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Vänersborgshus 2
Org nr: 762500-1297



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Vänersborgshus 2 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 har sitt säte i Vänersborgs kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 3 132 598 kr.

Årets resultat är betydligt bättre än föregående år och uppgår till 1 289 tkr (f.g år underskott på 81 tkr). På intäktssidan har det endast skett en marginell ökning medan kostnaderna har minskat desto mer. Kostnaden för reparationer har minskat samt att den obligatoriska ventilationskontrollen genomfördes året innan. Under året har även avskrivningskostnaden minskat då stammarna blev helt avskrivna under föregående år.

Föreningens likviditet har under året förbättrats från 76% till 78%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 157 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 447 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Ärlan 1, Ärlan 2, Ärlan 3 och Fasanen 4 i Vänersborgs kommun. På fastigheterna finns fyra byggnader med 180 lägenheter samt 12 lokaler uppförda. Ärlan 1-3 är uppförda 1953/54 och Fasanen 4 är uppförd 1955/56. Fastigheternas adresser är Ärlan 1, Rådmansgatan 4-6 och Bangatan 25, 27 och 29, Ärlan 2 Bangatan 31 och 33, Ärlan 3 Bangatan 25 och 37 och Fasanen 4 Bangatan 8-24 (jämna nummer) i Vänersborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova försäkringsmäklare.

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

Lägenhetsfördelning

1 rkv	1 rok	2 rkv	2 rok	3 rok	Summa
27	23	6	87	37	180
Antal lokaler: 12	Antal garage: 20	Antal P-platser: 51			

Total tomtarea 9 944 m²

Total bostadsarea 9 257 m²

Total lokalarea 346 m²

Årets taxeringsvärde 84 361 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 84 361 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Bohus-Älvsborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal:

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
Städ	Bohusfrid AB
El och fjärrvärme	Vattenfall
Bredband, kabel-TV	Com Hem, Telia
Bevakning	Securitas
Sopkärlstvätt	Kiwab Kärltvätt i Väst
Mattor, entreér	Tristar Clean AB
Yttre skötsel	Farmartjänst

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 334 tkr och planerat underhåll för 955 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast våren 2020 och visar på ett underhållsbehov på 6 745 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 161 tkr. Budgeterad avsättning för 2020-2021 uppgår till 830 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Gemensamma utrymmen invändigt	2019	
Armaturer	2019	
Installationer, ventilation	2019	
Huskropp utvändigt	2019	
Ventilation	2017/2018	Ventilation och radonsanering
Installationer, Duc värmepumpar	2015	
Markytor, dränering	2014-16	
Byte av tvättstugeutrustning	2014	
Fönsterbyte	2011-12	
Fasadmålning	2007	
Lägenhetsdörrar	2006	
Stambyte	1993	
Fasad- och takrenovering	1991	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Puts, målning trapphus	449 367
Gemensamma utrymmen, tvättstuga	119 331
Huskropp utvändigt	386 076

Planerat underhåll

	År	Kommentar
Fasader och balkonger på samtliga huskroppar	2020/2021	
Eventuellt byte av garageportar		

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sonia Blom	Ordförande	2020
Johan Eriksson	Sekreterare	2021
Pia Hedberg	Vice ordförande	2020
Per-Henrik Abelsson	Ledamot	2021
Lennart Theliander	Ledamot Riksbyggen	2020
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Nicklas Karlsson	Suppleant	2021
Oskar Åkesson	Suppleant	2021
Eleonor Boden	Suppleant Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde AB		
ansvarig Staffan Jansson	Auktoriserad revisor	2020
Jesper Hammarstrand	Förtroendevald revisor	2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde AB	2020

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 196 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 201 personer.

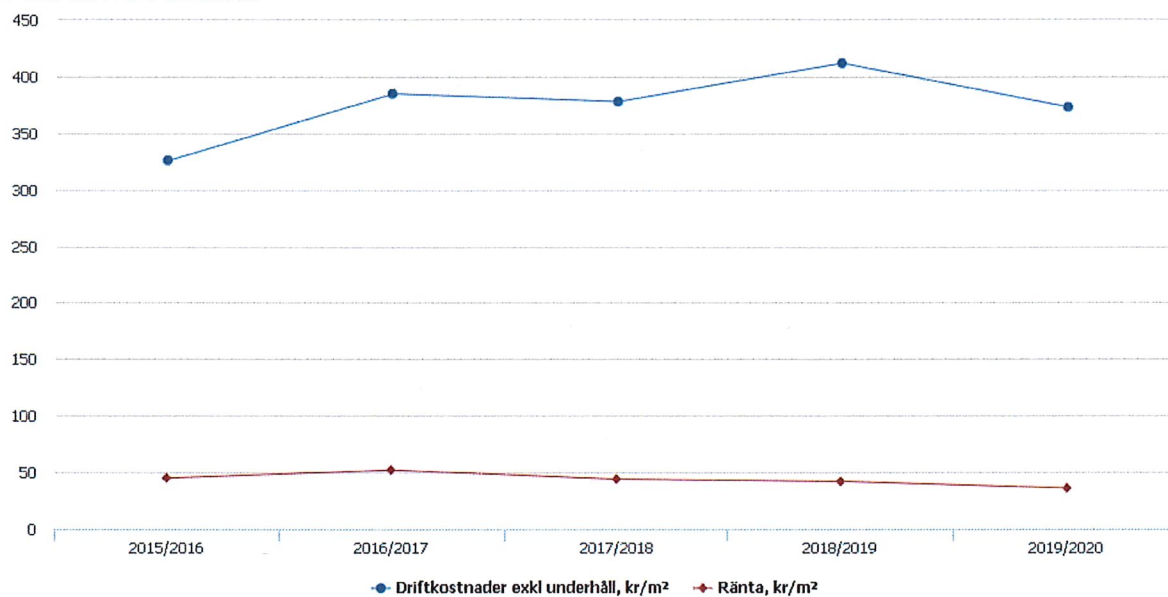
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2019 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% från och med 2020-07-01.

Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 867 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 34 st.)

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	8 233	7 959	7 803	7 647	7 342
Resultat efter finansiella poster	1 289	-81	811	416	-208
Resultat exklusive avskrivningar	2 447	1 659	2 591	2 130	986
Avsättning till underhållsfond kr/m²	121	117	117	101	108
Balansomslutning	28 267	29 411	31 387	30 343	31 021
Soliditet %	18	13	13	11	9
Likviditet %	78	76	62	262	205
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	867	837	821	805	774
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m²	373	412	378	385	326
Ränta, kr/m²	36	40	44	52	45
Underhållsfond, kr/m²	350	328	347	277	149
Lån, kr/m²	2 229	2 487	2 588	2 689	2 790

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6% (78%)) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

39

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	245 401			3 151 884	610 202	-80 910
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					-80 910	80 910
Reservering underhållsfond				1 161 000	-1 161 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-954 774	954 774	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						1 289 307
Vid årets slut	245 401			3 358 110	323 066	1 289 307

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	529 292
Årets resultat	1 289 307
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 161 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	954 774
Summa	1 612 373

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

1 612 373

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	8 232 522	7 958 931
Övriga rörelseintäkter	Not 3	155 809	364 363
Summa rörelseintäkter		8 388 331	8 323 294
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 539 233	-5 264 775
Övriga externa kostnader	Not 5	-847 753	-869 852
Personalkostnader	Not 6	-210 429	-185 553
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 157 259	-1 740 287
Summa rörelsekostnader		-6 754 674	-8 060 467
Rörelseresultat		1 633 657	262 827
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	43 200
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	6 005	2 990
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-350 355	-389 927
Summa finansiella poster		-344 350	-343 737
Resultat efter finansiella poster		1 289 307	-80 910
Årets resultat		1 289 307	-80 910
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfonden		-1 161 000	-1 124 000
Ianspråkstagande av underhållsfond		954 774	1 307 076
Resultat efter fondförändring		1 083 081	102 166

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	25 846 734	27 003 993
Summa materiella anläggningstillgångar		25 846 734	27 003 993
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	450 000	450 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		450 000	450 000
Summa anläggningstillgångar		26 296 734	27 453 993
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	8 871	7 132
Övriga fordringar	Not 14	104 456	24 816
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	270 041	289 377
Summa kortfristiga fordringar		383 368	321 325
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 587 323	1 636 114
Summa kassa och bank		1 587 323	1 636 114
Summa omsättningstillgångar		1 970 691	1 957 439
Summa tillgångar		28 267 424	29 411 431

Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	245 401	245 401	
Fond för yttre underhåll	3 358 109	3 151 884	
Summa bundet eget kapital	3 603 510	3 397 285	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	323 066	610 202	
Årets resultat	1 289 307	-80 910	
Summa fritt eget kapital	1 612 373	529 292	
Summa eget kapital	5 215 883	3 926 576	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	20 536 000	22 908 000
Summa långfristiga skulder	20 536 000	22 908 000	
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	872 000	972 000
Leverantörsskulder	Not 18	531 901	532 303
Skatteskulder	Not 19	147 786	79 115
Övriga skulder	Not 20	87 925	71 085
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	875 930	922 352
Summa kortfristiga skulder	2 515 541	2 576 855	
Summa eget kapital och skulder	28 267 424	29 411 431	

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012, Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Stamreovering	Linjär	28	2019
Fönsterbyte	Linjär	30	2040
Dränering	Linjär	40	2055
Radonsanering/Ventilation	Linjär	25	2040
Ventilation	Linjär	25	2043

Markvärdet 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	8 028 000	7 751 423
Hyror, lokaler	54 702	53 736
Hyror, garage	81 129	79 968
Hyror, p-platser	56 964	55 826
Hyror, övriga	15 306	15 006
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 379	-504
Rabatter	0	-201
Vattenavgifter	0	1 877
Elavgifter	1 800	1 800
Summa nettoomsättning	8 232 522	7 958 931

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Kabel-tv-avgifter	40 500	161 998
Övriga ersättningar	37 118	58 698
Fakturerade kostnader	6 719	3 420
Övriga rörelseintäkter	71 472	47 998
Försäkringsersättningar	0	92 249
Summa övriga rörelseintäkter	155 809	364 363

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-954 774	-1 307 076
Reparationer	-333 540	-591 618
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-252 031	-247 195
Arrendeavgifter	-250	-250
Försäkringspremier	-134 142	-121 156
Kabel- och digital-TV	-114 220	-117 664
Återbäring från Riksbyggen	0	11 700
Serviceavtal	0	-2 676
Obligatoriska besiktningar	-3 600	-200 625
Bevakningskostnader	-27 565	-28 073
Snö- och halkbekämpning	-18 904	-32 028
Förbrukningsinventarier	-10 459	-21 101
Vatten	-332 360	-298 930
Fastighetsel	-336 153	-331 860
Uppvärmning	-1 196 810	-1 200 080
Sophantering och återvinning	-191 217	-176 030
Förvaltningsarvode drift	-633 208	-600 112
Summa driftkostnader	-4 539 233	-5 264 775

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-724 458	-718 677
IT-kostnader	-14 173	-7 484
Arvode, yrkesrevisorer	-20 506	-18 294
Övriga förvaltningskostnader	-17 783	-20 921
Kreditupplysningar	-9 574	-9 804
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 968	-61 365
Representation	0	-1 540
Kontorsmateriel	-17 578	-11 582
Telefon och porto	-3 003	-2 388
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-19
Medlems- och föreningsavgifter	-8 460	-8 460
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-700	-7 768
Summa övriga externa kostnader	-847 753	-869 852

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-140 000	-110 000
Sammanträdesarvoden	-15 500	-16 000
Övriga ersättningar	-3 250	-4 419
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 250	-5 000
Övriga kostnadsersättningar	-667	-2 183
Övriga personalkostnader	-3 125	-15 625
Sociala kostnader	-40 637	-32 326
Summa personalkostnader	-210 429	-185 553

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-1 157 259	-1 740 287
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 157 259	-1 740 287

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Utdelning på andelar i Riksbyggens Ekonomiska förening	0	43 200
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	43 200

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 229	2 727
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 776	263
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 005	2 990

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-350 355	-387 444
Övriga räntekostnader	0	-2 483
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-350 355	-389 927

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	5 401 263	5 401 263
Mark	148 470	148 470
Standardförbättringar, stammar	22 290 828	22 290 828
Standardförbättringar, fönster	5 000 000	5 000 000
Standardförbättringar, dränering	3 505 415	3 505 415
Standardförbättringar, ventilation/radonsanering	15 861 992	15 861 992
Standardförbättringar, ventilation	6 629 308	6 629 308
	58 837 276	58 837 276
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	58 837 276	58 837 276
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 401 263	-5 401 263
Standardförbättringar, stammar	-22 290 828	-21 707 828
Standardförbättringar, fönster	-1 440 000	-1 270 000
Standardförbättringar, dränering	-350 540	-262 905
Standardförbättringar, ventilation/radonsanering	-2 019 187	-1 384 707
Standardförbättringar, ventilation	-331 465	-66 293
	-31 833 283	-30 092 996
Årets avskrivningar		
Standardförbättringar, stammar	0	-583 000
Standardförbättringar, fönster	-169 972	-170 000
Standardförbättringar, dränering	-87 635	-87 635
Standardförbättringar, ventilation/radonsanering	-634 480	-634 480
Standardförbättringar, ventilation	-265 172	-265 172
	-1 157 259	-1 740 287
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-32 990 542	-31 833 283
Restvärde enligt plan vid årets slut	25 846 734	27 003 993
Varav		
Mark	148 470	148 470
Standardförbättringar, fönster	3 390 028	3 560 000
Standardförbättringar, dränering	3 067 239	3 154 875
Standardförbättringar, ventilation/radonsanering	13 208 324	13 842 805
Standardförbättringar, ventilation	6 032 670	6 297 843



Taxeringsvärden

Bostäder	83 268 000	83 268 000
Lokaler	1 093 000	1 093 000

Totalt taxeringsvärde

Totalt taxeringsvärde	84 361 000	84 361 000
<i>varav byggnader</i>	<i>60 025 000</i>	<i>60 025 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>24 336 000</i>	<i>24 336 000</i>

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-06-30	2019-06-30
900 garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	450 000	450 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	450 000	450 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	1 034	4 728
Kundfordringar	7 837	2 404
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	8 871	7 132

Not 14 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	40 096	24 816
Andra kortfristiga fordringar	64 360	0
Summa övriga fordringar	104 456	24 816

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	2 088	1 435
Förutbetalda försäkringspremier	67 510	66 632
Förutbetalda driftkostnader	0	6 098
Förutbetalt förvaltningsarvode	164 063	187 518
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	27 696
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 871	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 509	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	270 041	289 377

8

Not 16 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	1 090 079	936 504
Transaktionskonto	492 244	694 610
Summa kassa och bank	1 587 323	1 636 114

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	21 408 000	23 880 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-872 000	-972 000
Långfristig skuld vid årets slut	20 536 000	22 908 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,11%	2020-04-30	1 600 000,00	0,00	1 600 000,00	0,00
SBAB	1,81%	2021-02-19	5 512 500,00	0,00	150 000,00	5 362 500,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2021-06-01	2 060 000,00	0,00	80 000,00	1 980 000,00
SBAB	1,66%	2022-05-20	2 175 000,00	0,00	300 000,00	1 875 000,00
STADSHYPOTEK	1,11%	2024-12-01	1 440 000,00	0,00	72 000,00	1 368 000,00
SBAB	1,24%	2024-12-06	5 580 000,00	0,00	120 000,00	5 460 000,00
SBAB	1,12%	2025-02-14	5 512 500,00	0,00	150 000,00	5 362 500,00
Summa			23 880 000,00	0,00	2 472 000,00	21 408 000,00

*Senast kända räntesatser

Under räkenskapsåret har föreningen löst lånet på 1 500 000 kr per sista april 2020. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 872 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 488 000 kr till betalning mellan två och fem år efter balansdagen. Resterande skuld, 17 048 000kr, förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2020-2021 (Nästkommade räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under år 2020-2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

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

Not 18 Leverantörsskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	531 901	532 303
Summa leverantörsskulder	531 901	532 303

Not 19 Skatteskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skatteskulder	63 835	79 115
Debiterad preliminärskatt	83 951	0
Summa skatteskulder	147 786	79 115

Not 20 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	87 925	70 892
Övriga kortfristiga skulder	0	193
Summa övriga skulder	87 925	71 085

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	41 269	51 866
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 213	118 418
Upplupna elkostnader	22 097	21 195
Upplupna värmekostnader	47 428	45 998
Upplupna revisionsarvoden	3 700	3 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 934	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	86 254
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	53 090	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	670 199	594 871
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	875 930	922 352

Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckning	31 040 000	31 040 000

Styrelsens underskrifter

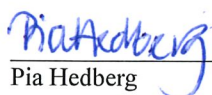
Vänernsberg 2020-10-27
Ort och datum



Sonia Blom



Johan Eriksson



Pia Hedberg



Per-Henrik Abellsson

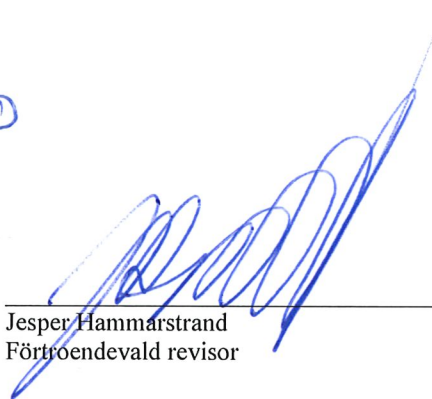


Lennart Theliander

Vår revisionsberättelse har lämnats 9/11-2020



Staffan Jansson
Revisorscentrum i Skövde AB
Auktoriserad revisor



Jesper Hammarstrand
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Vänersborgshus 2
Org.nr 762500-1297

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Vänersborgshus 2 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-06-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har 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 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.

Den auktoriserade 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 misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas

påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksborgens Bostadsrättsförening Vänersborgshus 2 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Våra 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.

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

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

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

Skövde och Vänersborg den 9 november 2020
RevisorsCentrum i Skövde AB



Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

Jesper Hammarstrand
Förtroendevald revisor

PENNEO

*Signaturen i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.*

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Jan Jesper Hammarstrand

Representant 1

Serienummer: 19750212xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2020-11-09 09:43:17Z



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

Penneo dokumentnyckel: 180J1-JZZGY-51YH7-W33AJ-K25TM-G0XIG

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 förutbetalad 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 förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Vänersborgshus 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Vänersborgshus 2 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

