

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Vänersborgshus 6
Org nr: 762500-1321



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Vänersborgshus 6 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 011 498 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-12-09. Nuvarande stadgar registrerades 2018-03-15.

Föreningen har sitt säte i Vänersborgs kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år pga reparations- och underhållskostnader. Föreningen har under året gjort en obligatorisk ventilationskontroll.

Kostnaderna för branden är bokförda som reparationer 40 582 000 kr per balansdagen. En stor del summan är bokförd som försäkringsersättning eftersom försäkringsbolaget ersätter majoriteten av kostnaderna som avser branden.

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

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken. Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 410% till 189%.

I resultatet ingår avskrivningar med 471 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 209 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vattenpasset 1 i Vänersborgs kommun. På fastigheterna finns tre byggnader med totalt 66 lägenheter samt 4 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1964. Fastigheternas adresser är Petersbergsvägen 49,51 A-E, 53 A-B och 55 A-E i Vänersborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Folksam via försäkringsmäklare Proinova.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	Summa
10	20	36	66

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
4	45

Total tomtarea 14 819 kvm

Total bostadsarea 4 217 kvm

Total lokalarea 46 kvm

Årets taxeringsvärde 39 173 000

Föregående års taxeringsvärde 39 173 000

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
Fastighetsförvaltning	Riksbyggen
Elleverans	Bixia/Vattenfall
Kabel-TV	Com Hem
Mobilt bredband	Telia
Fjärrvärme	Vattenfall

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 40 233 tkr och planerat underhåll för 2 558 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast våren 2018 och visar på ett avsättningsbehov på 938 tkr de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 960 tkr. I underhållsplanen ingår kostnader för byte av fönster 6 927 tkr år 2022. Erforderliga fönsterbyten har gjorts under år 2019/2020 till en kostnad av 1 325 tkr samt ett åldersavdrag på 400 tkr som avser försäkringsersättning vid brand. Dessa kostnader har belastat underhållsfonden. Underhållsplanen skall efter detta uppdateras.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stam- och badrumsrenovering	1997	
Balkongrenovering	2003	
Byte lägenhetsdörrar	2008	
Statuskontroll	2009-2010	
Tak- och fasadrenovering	2011-2012	
Markarbeten innegård	2012-2013	
Sophus	2012-2013	
Dränering av källarvägg	2012-2013	
Dränering, asfaltering, ombyggnad av gård	2013-2014	
Byte värmeväxlare	2015	
Markytor	2016-2017	
Garage och p-platser	2018-2019	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer/belysning	81 555
Fönster	1 325 000
Asfalt, dränering	659 570
Åldersavdrag	400 000
Övrigt	91 769

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Malin Gunnarsson	Ordförande	2021
Gudrun Karavas	Sekreterare	2020
Lasse Wandel	Vice ordförande	2021
Lennart Andersson	Ledamot	2020
Lennart Theliander	Ledamot Riksbyggen	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hillevi Åslund	Suppleant	2021
Kevin Eriksson	Suppleant	2020
Ewa Blomster	Suppleant	2021
Elisabeth Persson	Suppleant Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
Stefan Pettersson	Förtroendevald revisor
Revisorscentrum i Skövde AB Staffan Jansson	Auktoriserad revisor

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 71 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 71 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-07-01 då den höjdes med 2 %.

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

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 862 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett.

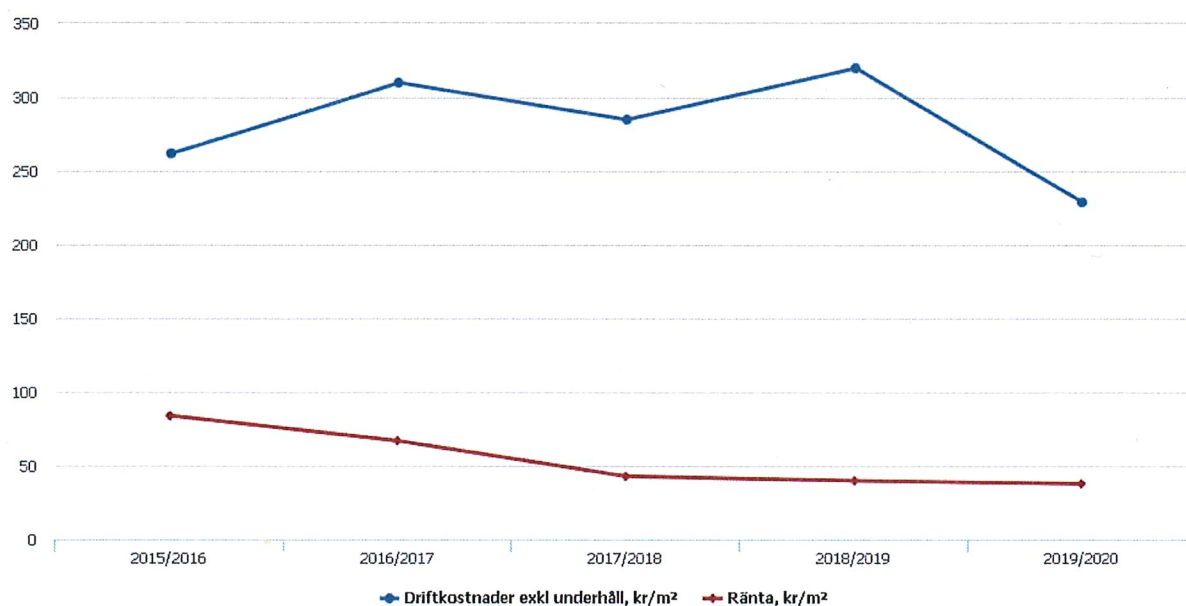
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Väsentliga händelser

Den 17 januari 2019 eldhärjades föreningen, det började brinna i en lägenhet i trappuppgång 53 B. Skadorna av branden gjorde att trappuppgångarna 53 A och 53 B evakuerades och denna del av byggnaden har rensats ända ner till betongen. Hela fastigheten kommer att få nytt tak, isolering och takstolar. Allt organiskt i källaren är också sanerat och ytskikten har återställts. Under räkenskapsåret 2019/2020 har huset i stort sett färdigställts.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	3 738	3 751	3 697	3 697	3 594
Resultat efter finansiella poster	-1 679	1 180	1 154	285	465
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	225	225	225	198	199
Balansomslutning	12 291	14 098	13 350	12 982	12 782
Soliditet %	16	26	18	10	8
Likviditet %	189	410	316	126	97
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	862	862	845	845	820
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²					
Exkl kostnader för branden	286	320	285	310	262
Ränta, kr/m ²	38	40	43	67	84
Lån, kr/m ²	2 255	2 363	2 471	2 565	2 667
Underhållsfond, kr/ m ²	248	400	174	110	36



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen

8

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	349 002	0	0	2 655 383	-588 212	1 180 071
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 180 071	-1 180 071
Reservering underhållsfond				960 000	-960 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 557 894	2 557 894	
Årets resultat						-1 679 635
Vid årets slut	349 002	0	0	1 057 489	2 189 753	-1 679 635

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	591 859
Årets resultat	-1 679 635
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-960 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 557 894
Summa	510 118

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **510 118**

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	3 738 960	3 750 761
Övriga rörelseintäkter	Not 3	40 021 312	7 054 768
Summa rörelseintäkter		43 760 272	10 805 529
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-43 887 639	-8 127 202
Övriga externa kostnader	Not 5	-815 769	-814 187
Personalkostnader	Not 6	-118 610	-69 729
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-470 536	-470 502
Summa rörelsekostnader		-45 292 555	-9 481 619
Rörelseresultat		-1 532 283	1 323 910
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	19 008
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 458	5 181
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-154 809	-168 029
Summa finansiella poster		-147 351	-143 839
Resultat efter finansiella poster		-1 679 635	1 180 071
Årets resultat		-1 679 635	1 180 071

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	9 789 767	10 260 303
Summa materiella anläggningstillgångar		9 789 767	10 260 303
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	198 000	198 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		198 000	198 000
Summa anläggningstillgångar		9 987 767	10 458 303
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	1 781
Övriga fordringar	Not 10	12 956	5 704
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	383 612	39 040
Summa kortfristiga fordringar		396 568	46 525
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 907 503	3 592 921
Summa kassa och bank		1 907 503	3 592 921
Summa omsättningstillgångar		2 304 071	3 639 447
Summa tillgångar		12 291 838	14 097 750

Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	349 002	349 002
Fond för yttre underhåll	1 057 489	2 655 383
Summa bundet eget kapital	1 406 491	3 004 385
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2 189 753	-588 212
Årets resultat	-1 679 635	1 180 071
Summa fritt eget kapital	510 118	591 859
Summa eget kapital	1 916 609	3 596 244
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	9 153 500
Summa långfristiga skulder	9 153 500	9 613 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	460 000	460 000
Leverantörsskulder	320 778	48 339
Skatteskulder	Not 14	548
Övriga skulder	11 007	1 114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	429 396
Summa kortfristiga skulder	1 221 729	888 006
Summa eget kapital och skulder	12 291 838	14 097 750

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Ursprungsbyggnad	Linjär	Slutavskriven
Stammar och badrum	Linjär	2036
Balkonger	Linjär	2043
Dörrar	Linjär	2028
Tak	Linjär	Slutavskriven
Fasaden	Linjär	2046

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 634 956	3 635 414
Hyror, lokaler	7 440	8 321
Hyror, garage	132 814	130 948
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-4 760
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-1 249
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 280	-3 238
Rabatter	-33 970	-14 675
Summa nettoomsättning	3 738 960	3 750 761

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Balkonginglasning	180 960	180 960
Övriga ersättningar, pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	6 552	9 416
Fakturerade kostnader	2 031	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	0
Övriga rörelseintäkter	360	2 487
Försäkringsersättningar	39 831 410	6 861 905
Summa övriga rörelseintäkter	40 021 312	7 054 768

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-2 557 894	-10 099
Reparationer branden	-40 110 426	-6 652 344
Reparationer övrigt	-122 767	-233 338
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-112 044	-108 612
Försäkringspremier	-58 196	-52 930
Kabel- och digital-TV	-34 265	-31 369
Återbäring från Riksbyggen	0	8 900
Obligatoriska besiktningar	-64 875	-71 838
Snö- och halkbekämpning	-14 433	-19 453
Förbrukningsinventarier	-31 658	-14 679
Fordons- och maskinkostnader	-585	0
Frakter och transporter	148	0
Vatten	-122 210	-112 350
Fastighetsel	-64 796	-97 115
Uppvärmning	-522 969	-543 272
Sophantering och återvinning	-53 217	-45 756
Förvaltningsarvode drift, fastighetsskötsel	-17 450	-42 944
Summa driftkostnader	-43 887 639	-8 127 202

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-773 059	-767 026
Lokalkostnader	141	0
IT-kostnader	0	-4 248
Arvode, yrkesrevisorer	-17 119	-14 250
Övriga förvaltningskostnader	-15 110	-11 424
Kreditupplysningar	-565	-605
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 932	-10 794
Kontorsmateriel	-1 435	0
Telefon och porto	-1 290	-1 188
Medlems- och föreningsavgifter	0	-3 102
Bankkostnader	-1 550	0
Övriga externa kostnader	-850	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-815 769	-814 187

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Timlön	-10 308	0
Styrelsearvoden	-34 503	-28 558
Sammanträdesarvoden	-47 700	-28 386
Övriga ersättningar	0	-1 115
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-1 378
Övriga kostnadsersättningar	-441	-433
Övriga personalkostnader	-12 500	0
Sociala kostnader	-13 158	-9 859
Summa personalkostnader	-118 610	-69 729

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-158 895	-167 829
Övriga räntekostnader	4 086	-199
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-154 809	-168 029

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	3 543 944	3 543 944
Mark	117 312	117 312
Standardförbättringar	2 127 433	2 127 433
Standardförbättringar, stammar	5 100 000	5 100 000
Standardförbättringar, balkonger	6 480 000	6 480 000
Standardförbättringar, dörrar	1 000 000	1 000 000
Standardförbättringar, tak	189 498	189 498
Standardförbättringar, fasader	4 810 502	4 810 502
	23 368 689	23 368 689
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	23 368 689	23 368 689
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 543 944	-3 543 944
Standardförbättringar	-2 127 433	-2 127 433
Standardförbättringar, stammar	-3 175 000	-3 060 000
Standardförbättringar, balkonger	-2 580 000	-2 420 000
Standardförbättringar, dörrar	-520 000	-465 000
Standardförbättringar, tak	-189 498	-189 498
Standardförbättringar, fasader	-972 510	-832 008
	-13 108 385	-12 637 883
Årets avskrivningar		
Standardförbättringar, stammar	-115 037	-115 000
Standardförbättringar, balkonger	-160 000	-160 000
Standardförbättringar, dörrar	-55 045	-55 000
Standardförbättringar, tak	0	0
Standardförbättringar, fasader	-140 452	-140 502
	-470 536	-470 502
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 578 921	-13 108 385
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 789 767	10 260 304
Varav		
Mark	117 312	117 312
Standardförbättringar, stammar	1 809 962	1 925 000
Standardförbättringar, balkonger	3 740 000	3 900 000
Standardförbättringar, dörrar	424 954	480 000
Standardförbättringar, fasader	3 697 539	3 837 992

Taxeringsvärden

Bostäder	37 400 000	37 400 000
Lokaler	1 773 000	1 773 000
Totalt taxeringsvärde	39 173 000	39 173 000
<i>varav byggnader</i>	<i>28 164 000</i>	<i>28 164 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 009 000</i>	<i>11 009 000</i>

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-06-30	2019-06-30
Andelar i Riksbyggens Intresseförening Bohus-Älvsborg	198 000	198 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	198 000	198 000

Not 10 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattefordringar	0	2 884
Skattekonto	12 956	2 820
Summa övriga fordringar	12 956	5 704

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	3 366	2 704
Förutbetalda försäkringspremier	29 315	28 882
Förutbetalt förvaltningsarvode	194 986	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 158	7 455
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter, försäkringsersättning	147 787	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	383 612	39 040

Not 12 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	4 000	4 000
Bankmedel	1 415 694	2 408 898
Transaktionskonto	487 809	1 180 024
Summa kassa och bank	1 907 503	3 592 921

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	9 613 500	10 073 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-460 000	-460 000
Långfristig skuld vid årets slut	9 153 500	9 613 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,35%	2021-04-30	1 825 000,00	0,00	100 000,00	1 725 000,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2021-07-30	385 000,00	0,00	100 000,00	285 000,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2022-03-30	2 020 000,00	0,00	60 000,00	1 960 000,00
STADSHYPOTEK	1,78%	2023-03-01	1 438 500,00	0,00	140 000,00	1 298 500,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2024-06-30	2 370 000,00	0,00	0,00	2 370 000,00
STADSHYPOTEK	1,90%	2030-06-01	2 035 000,00	0,00	60 000,00	1 975 000,00
Summa			10 073 500,00	0,00	460 000,00	9 613 500,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 460 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Amortering under kommande 2-5 år uppgår till 2 300 tkr. Lån som förfaller till betalning senare än 5 år uppgår till 1 975 tkr.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 1 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 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 14 Skatteskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skatteskulder	548	0
Summa skatteskulder	548	0

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	9 236	13 372
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	24 666	23 326
Upplupna elkostnader	5 626	5 329
Upplupna värmekostnader	23 924	24 659
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44 882	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	321 062	311 867
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	429 396	378 553

Not Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	14 466 099	14 466 099

Styrelsens underskrifter

Vänersborg 2020/11/18

Ort och datum

Malin Gunnarsson

Lasse Wandel

Lennart Theliander

Gudrun Karavas

Lennart Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-11-30

Revisorscentrum i Skövde AB,
Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

Stefan Pettersson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Vänersborgshus nr 6 Org.nr 762500-1321

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Vänersborgshus nr 6 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. Revisorerans 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 misstag.

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

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. Risken 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Vänersborgshus nr 6 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 revisorssed 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 betryggande 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 30 november 2020
RevisorsCentrum i Skövde AB



Staffan Jansson
Auktoriserad revisor



Stefan Pettersson
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

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 planenliga 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 6

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Vänersborgshus 6 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

