
Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Vänersborgshus 7
Org nr: 762500-1305



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Vänersborgshus 7 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 2 164 728 kr.

Föreningen har sitt säte i Vänersborgs kommun.

Årets resultat är något lägre än föregående främst på grund av ökade underhållskostnader.

Driftkostnaderna exkl. underhåll och reparationer i föreningen ligger i nivå med föregående år. Övriga externa kostnader är högre p.g.a. kostnader för konsultarvode. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. föreningen omsatt befintliga lån till fördelaktigare ränta.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 183% till 235%. Det beror främst på att föreningen ökat sina likvida medel.

I resultatet ingår avskrivningar med 427 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 767 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sobeln 3 i Vänersborgs kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 56 lägenheter samt 9 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1964. Fastigheternas adress är Ringgatan 14-20 i Vänersborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa.

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

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
24	31	1	56

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
9	15	37

Total tomtarea 11 819 m²

Total bostadsarea 3 934 m²

Total lokalararea 362 m²

Årets taxeringsvärde	35 308 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	35 308 000 kr

Intäkter från lokallhyror utgör ca 1,47 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

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 57 tkr och planerat underhåll för 234 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast våren 2020 och visar på ett underhållsbehov på 7 504 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 750 tkr (175 kr/m²), tar man hänsyn till fondbehållning som per 2020-06-30 uppgår till 1 733 tkr motsvarar den genomsnittliga avsättningen 577 tkr (134 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 420 tkr. Budgeterad avsättning för 2020–2021 uppgår till 372 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Balkonger med inglasning	1996	
Stam- och badrumsrenovering	2000	
Fasad	2016	
Isolering vindsbjälklag	2016	
Injustering av värmesystem	2018	

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (byte av armaturer samt ny grovtvättmaskin)	230 190
Garage och p-platser (ny belysning)	4 294

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av dörrar	2020	
Översyn balkonger	2023	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rolf Arvidsson	Ordförande	2021
Kristina Videlhult Fasth	Sekreterare	2020
Kjell Norberg	Vice ordförande	2021
Leif Bengtsson	Ledamot	2020
Carl Rapp	Ledamot	2021
Lise-Lotte Johansson	Ledamot Riksbyggen	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Osborn Hallgren	Suppleant	2021
Henrik Jakobsson	Suppleant	2020
Sandra Nordström	Suppleant Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Johan Sandqvist	Förtroendevald revisor 2020
RevisorsCentrum i Skövde AB, Staffan Jansson, huvudansvarig	Auktoriserad revisor 2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Monica Tornberg	2020
Britt-Marie Wadh	2020

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 69 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 68 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 att höja avgiften med 2% fr.o.m. 2021-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 726 kr/m²/år.

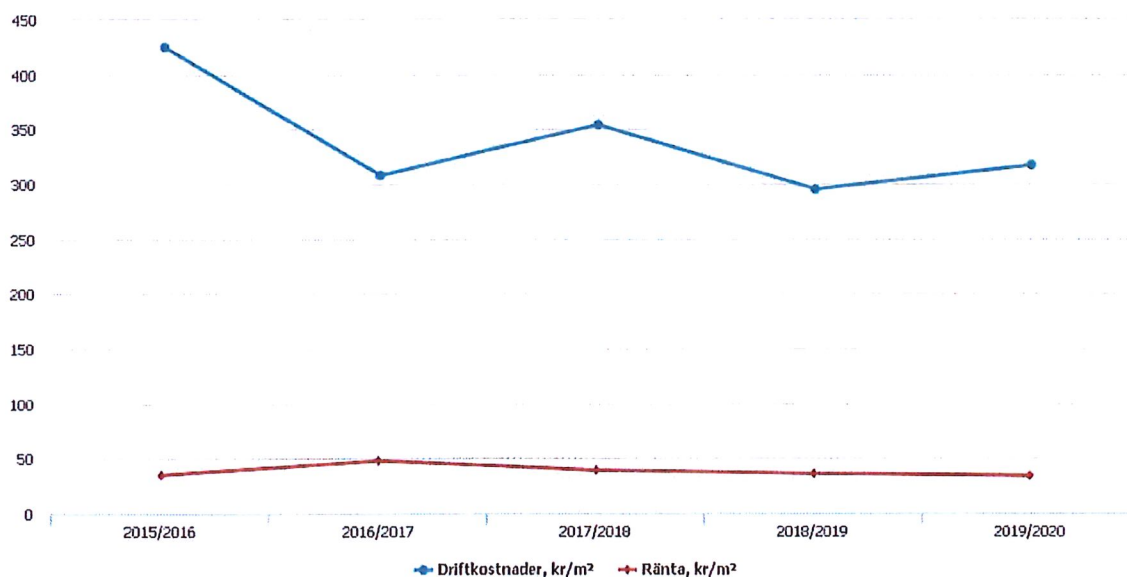
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

45

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	3 062	3 054	2 994	2 985	2 950
Resultat efter finansiella poster	339	445	116	286	-170
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	347	452	123	293	-303
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	98	98	98	98	95
Balansomslutning	11 480	11 752	11 574	12 179	12 245
Soliditet %	21	18	14	12	10
Likviditet %	235	183	152	130	119
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	726	724	710	711	690
Driftkostnader, kr/m ²	317	295	354	308	425
Ränta, kr/m ²	34	36	39	48	35
Underhållsfond, kr/m ²	403	360	263	255	161
Lån, kr/m ²	2 001	2 102	2 202	2 302	2 395



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 (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

10

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	313 993	1 547 801	-249 000	444 722
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			444 722	-444 722
Reservering underhållsfond		420 000	-420 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-234 485	234 485	
Årets resultat				339 440
Vid årets slut	313 993	1 733 316	10 207	339 440

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	195 722
Årets resultat	339 440
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-420 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	234 485
Summa	349 646

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **349 646**

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	3 062 491	3 053 685
Övriga rörelseintäkter	Not 3	113 581	111 397
Summa rörelseintäkter		3 176 072	3 165 082
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 362 658	-1 268 661
Övriga externa kostnader	Not 5	-812 209	-787 512
Personalkostnader	Not 6	-93 456	-96 960
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-427 188	-427 273
Summa rörelsekostnader		-2 695 511	-2 580 406
Rörelseresultat		480 561	584 676
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	8 064
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 953	5 738
Räntekostnader och liknande resultatposter		-145 075	-153 756
Summa finansiella poster		-141 121	-139 954
Resultat efter finansiella poster		339 440	444 722
Årets resultat		339 440	444 722

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	9 231 563	9 658 751
Summa materiella anläggningstillgångar		9 231 563	9 658 751
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	84 000	84 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		84 000	84 000
Summa anläggningstillgångar		9 315 563	9 742 751
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 378	243
Övriga fordringar		34 233	27 804
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	53 517	236 771
Summa kortfristiga fordringar		89 128	264 818
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	2 074 846	1 744 392
Summa kassa och bank		2 074 846	1 744 392
Summa omsättningstillgångar		2 163 974	2 009 210
Summa tillgångar		11 479 537	11 751 961

Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	313 993	313 993
Fond för yttre underhåll	1 733 317	1 547 801
Summa bundet eget kapital	2 047 310	1 861 794
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	10 207	-249 000
Årets resultat	339 440	444 722
Summa fritt eget kapital	349 646	195 722
Summa eget kapital	2 396 956	2 057 516
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	8 160 740
Summa långfristiga skulder	8 160 740	8 594 740
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	434 000
Leverantörsskulder	34 728	217 798
Skatteskulder	19 429	11 473
Övriga skulder	0	420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	433 684
Summa kortfristiga skulder	921 841	1 099 705
Summa eget kapital och skulder	11 479 537	11 751 961

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	57 (år 2021)
Stam - och badrumsrenovering	Linjär	33 (år 2040)
Fasad	Linjär	40 (år 2056)
Tilläggsisolering	Linjär	30 (år 2045)

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	2 854 460	2 847 220
Hyror, lokaler	45 012	44 322
Hyror, garage	36 324	36 324
Hyror, p-platser	11 760	11 760
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-936	-936
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-858	-884
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 790	-4 347
Bränsleavgifter, bostäder	17 172	17 172
Elavgifter	102 347	103 054
Summa nettoomsättning	3 062 491	3 053 685

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Kabel-tv-avgifter	92 874	92 598
Övriga ersättningar	16 797	5 739
Fakturerade kostnader	0	1 440
Övriga rörelseintäkter	3 910	11 620
Summa övriga rörelseintäkter	113 581	111 397

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-234 485	0
Reparationer	-56 974	-182 423
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-85 104	-82 192
Tomträttsavgäld	-390	-780
Försäkringspremier	-53 208	-51 164
Kabel- och digital-TV	-109 886	-109 682
Återbäring från Riksbyggen	0	7 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 825	-13 570
Obligatoriska besiktningar	-11 088	-22 500
Snö- och halkbekämpning	-6 211	-27 553
Förbrukningsinventarier	-15 491	-3 514
Vatten	-97 381	-92 483
Fastighetsel	-186 651	-180 101
Uppvärmning	-442 628	-444 025
Sophantering och återvinning	-61 337	-62 119
Förvaltningsarvode drift	0	-4 454
Summa driftkostnader	-1 362 658	-1 268 661

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-746 394	-736 552
IT-kostnader	-1 068	-1 068
Arvode, yrkesrevisorer	-15 644	-14 250
Övriga förvaltningskostnader	-6 150	-16 930
Kreditupplysningar	-705	-1 305
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 825	-7 367
Kontorsmateriel	-2 322	-3 977
Medlems- och föreningsavgifter	-2 632	-3 948
Konsultarvoden	-18 500	0
Övriga externa kostnader	-1 970	-2 115
Summa övriga externa kostnader	-812 209	-787 512

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-50 000	-50 000
Sammanträdesarvoden	-24 100	-27 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 500	-3 000
Övriga kostnadsersättningar	-2 000	-2 000
Sociala kostnader	-11 856	-14 760
Summa personalkostnader	-93 456	-96 960

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-96 897	-97 000
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-330 291	-330 273
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-427 188	-427 273

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	3 229 908	3 229 908
Mark	109 825	109 825
Balkongrenovering	1 600 000	1 600 000
Stam - och badrumsrenovering	9 289 000	9 289 000
Tilläggsisolering	453 349	453 349
Fasader	6 008 840	6 008 840
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	20 690 922	20 690 922
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 112 300	-3 015 300
Balkongrenovering	-1 600 000	-1 600 000
Stam - och badrumsrenovering	-5 809 000	-5 644 000
Tilläggsisolering	-60 208	-45 156
Fasader	-450 663	-300 442
	-11 032 171	-10 604 898
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-96 897	-97 000
Årets avskrivning stam - och badrumsrenovering	-165 000	-165 000
Årets avskrivning tilläggsisolering	-15 070	-15 052
Årets avskrivning fasader	-150 221	-150 221
	-427 188	-427 273
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 459 359	-11 032 171
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 231 562	9 658 751
Varav		
Byggnader	20 710	117 608
Mark	109 825	109 825
Stam - och badrumsrenovering	3 315 000	3 480 000
Tilläggsisolering	378 071	393 141
Fasader	5 407 956	5 558 177
Taxeringsvärden		
Bostäder	34 800 000	34 800 000
Lokaler	508 000	508 000
Totalt taxeringsvärde	35 308 000	35 308 000
<i>varav byggnader</i>	<i>25 508 000</i>	<i>25 508 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 800 000</i>	<i>9 800 000</i>

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-06-30	2019-06-30
Andelar i Riksbyggens intresseförening Bohus-Älvsborg	84 000	84 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	84 000	84 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	1 828	1 889
Förutbetalda försäkringspremier	27 627	25 581
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	185 713
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 062	23 587
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 517	236 771

Not 11 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	1 000	387
Bankmedel	1 255 043	1 251 029
Transaktionskonto	818 803	492 976
Summa kassa och bank	2 074 846	1 744 392

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	8 594 740	9 028 740
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-434 000	-434 000
Långfristig skuld vid årets slut	8 160 740	8 594 740

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,64%	2021-03-01	5 512 500,00	0,00	150 000,00	5 362 500,00
STADSHYPOTEK	1,43%	2022-07-30	863 480,00	0,00	44 000,00	819 480,00
STADSHYPOTEK	1,67%	2023-10-30	1 387 600,00	0,00	90 000,00	1 297 600,00
STADSHYPOTEK	1,76%	2025-09-01	1 265 160,00	0,00	150 000,00	1 115 160,00
Summa			9 028 740,00	0,00	434 000,00	8 594 740,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 434 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 434 000 kr årligen. Resterande skuld, 6 424 740 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

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

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

69

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	5 961	6 573
Upplupna driftskostnader	143 750	158 510
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 431	0
Upplupna elkostnader	12 929	11 951
Upplupna värmekostnader	19 996	20 313
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 815	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	245 802	238 667
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	433 684	436 014

Not Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	10 971 000	10 971 000

5

Styrelsens underskrifter

Vänernsberg 2020-11-05
Ort och datum

Rolf Arvidsson
Rolf Arvidsson

Kjell Norberg
Kjell Norberg

Kristina Videhult Fasth
Kristina Videhult Fasth

Leif Bengtsson
Leif Bengtsson

Lise-Lotte Johansson
Lise-Lotte Johansson

Carl Rapp
Carl Rapp

Vår revisionsberättelse har lämnats 19/11 - 2020

Staffan Jansson
RevisorsCentrum i Skövde AB
Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

Johan Sandqvist
Johan Sandqvist
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Vänersborgshus nr 7
Org.nr 762500-1305

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Vänersborgshus nr 7 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 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 Riksborgen Bostadsrättsförening Vänersborgshus nr 7 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 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 19 november 2020
RevisorsCentrum i Skövde AB



Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

Johan Sandqvist
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna 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."

JOHAN SANDQVIST

Revisor

Serienummer: 19761123xxxx

IP: 83.255.xxx.xxx

2020-11-19 16:01:42Z



Penneo dokumentnyckel: 5QIFG-8BJ2C-EY3ZC-O5BXZ-D38V7-WTT5P

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>

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, fastighetservice 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 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.

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 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 7

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Vänersborgshus 7 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



