
Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Vännäshus nr 2
Org nr: 794000-1717



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

**Måndag den 16 november 2020 kl 18:30
Hotell Vännäs**

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämμοordförande
- d) Anmälan av stämμοordförandens val av stämमosekreterare
- e) Val av en person som jämte stämμοordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Vännäshus nr 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Vännäs kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år. Förändringen beror främst på minskade driftkostnader. Att driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beror främst på lägre underhållskostnader. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 161 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 242 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Väduren 1 i Vännäs kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 51 lägenheter samt 3 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1949-51. Fastigheternas adress är Tjärngatan 13-17 i Vännäs.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
46	2	2	1	51

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
4	30	22

Total bostadsarea 2 891 m²

Total lokalarea 572 m²

Årets taxeringsvärde 17 192 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 17 192 000 kr

Riksbyggens kontor i Umeå har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. 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 487 tkr och planerat underhåll för 472 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 4,9 mkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 490 tkr/år. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 550 tkr/år.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	15 tkr
Installationer	11 tkr
Huskropp utvändigt	442 tkr
Markytor	4 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lennart Dahlin	Ordförande	2021
Ylwa Lindström	Sekreterare	2021
Olof Stenlund	Vice ordförande	2020
Magnus Lindgren	Ledamot	2021
Leif Erik Gustavsson	Ledamot	2021
Mikael Sjöström	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Göte Lindqvist	Suppleant	2021
Maritsa Lindgren	Suppleant	2020
Ann Ciciolla	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2020
Marlén Stenlund	Förtroendevald revisor	2020
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sonja Sjögren		2020

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga väsentliga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomiska ställning.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 56 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 57 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-07-01 då den höjdes med 3,5 %.

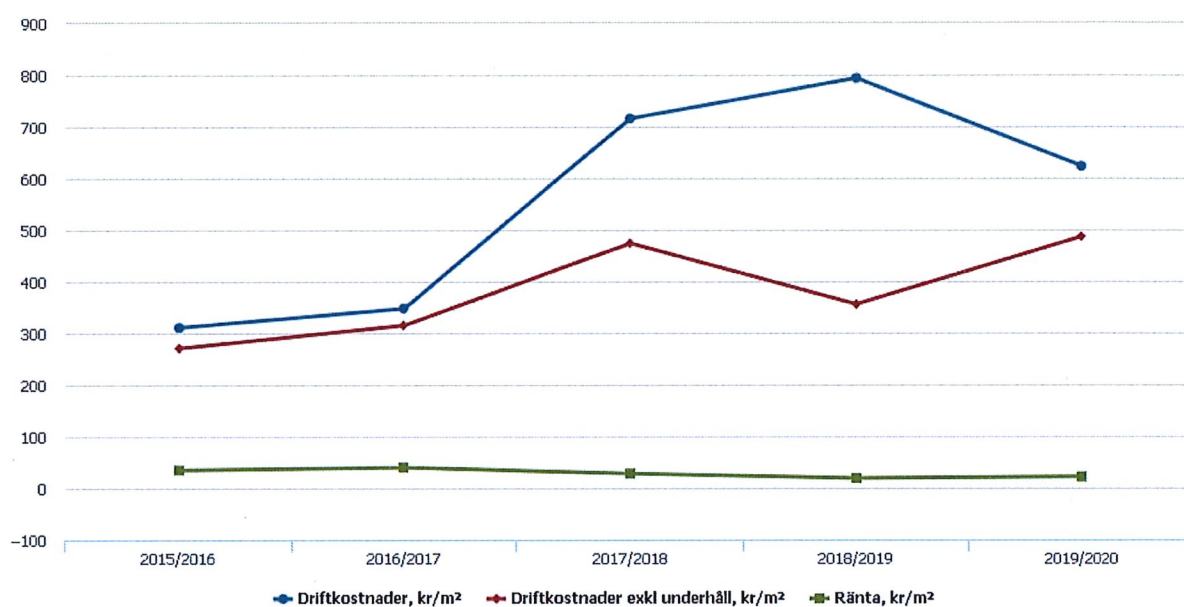
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2020-07-01.

Årsavgiften för 2019/2020 uppgick i genomsnitt till 804 kr/m²/år.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	2 457	2 374	2 264	2 233	2 156
Resultat efter finansiella poster	81	-917	-322	501	405
Soliditet %	15	14	25	30	24
Likviditet %	239	323	157	471	397
Driftkostnader, kr/m ²	623	794	716	348	311
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	487	356	474	315	271
Ränta, kr/m ²	22	19	28	40	35
Lån, kr/m ²	1 920	1 945	1 415	1 590	1 643



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen. *h*

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	65 965	0	0	856 556	1 205 433	-917 458
Disposition enl. årsstämmobeslut					-917 458	917 458
Reservering underhållsfond				550 000	-550 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-472 215	472 215	
Årets resultat						81 425
Vid årets slut	65 965	0	0	934 341	210 190	81 425

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	287 975
Årets resultat	81 425
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-550 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	472 215
Summa	291 615

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	291 615
--	----------------

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	2 457 334	2 373 789
Övriga rörelseintäkter	Not 3	554 581	202 212
Summa rörelseintäkter		3 011 915	2 576 001
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 157 082	-2 748 429
Övriga externa kostnader	Not 5	-491 820	-480 159
Personalkostnader	Not 6	-51 674	-51 699
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-160 983	-160 983
Summa rörelsekostnader		-2 861 559	-3 441 271
Rörelseresultat		150 355	-865 270
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	7 344
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 044	6 094
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-75 974	-65 626
Summa finansiella poster		-68 930	-52 188
Resultat efter finansiella poster		81 425	-917 458
Årets resultat		81 425	-917 458

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	6 335 314	6 488 297
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	72 006	80 007
Summa materiella anläggningstillgångar		6 407 320	6 568 304
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	76 500	76 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		76 500	76 500
Summa anläggningstillgångar		6 483 820	6 644 804
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	62	4 166
Övriga fordringar	Not 15	0	987
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	142 683	137 728
Summa kortfristiga fordringar		142 745	142 881
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 214 261	1 616 001
Summa kassa och bank		2 214 261	1 616 001
Summa omsättningstillgångar		2 357 006	1 758 882
Summa tillgångar		8 840 826	8 403 686

Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	65 965	65 965
Fond för yttre underhåll	934 341	856 556
Summa bundet eget kapital	1 000 306	922 521
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	210 190	1 205 433
Årets resultat	81 425	-917 458
Summa fritt eget kapital	291 615	287 975
Summa eget kapital	1 291 921	1 210 496
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	6 562 138
Summa långfristiga skulder	6 562 138	6 648 990
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	86 852
Leverantörsskulder	Not 19	173 224
Skatteskulder	Not 20	0
Övriga skulder	Not 21	40 627
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	243 497
Summa kortfristiga skulder	986 767	544 200
Summa eget kapital och skulder	8 840 826	8 403 686

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	100
Standardförbättringar	Linjär	5-40
Markanläggningar	Linjär	15-40
Inventarier	Linjär	5
Installationer	Linjär	15

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	2 324 352	2 245 788
Hyror, bostäder	252	252
Hyror, lokaler	49 836	49 284
Hyror, garage	77 760	75 240
Hyror, p-platser	18 576	17 928
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-9 600	-9 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 240	-5 020
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-602	-83
Summa nettoomsättning	2 457 334	2 373 789

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Kabel-tv-avgifter	184 704	184 704
Övriga ersättningar	10 049	6 625
Fakturerade kostnader	4 743	3 240
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	5	-1
Övriga rörelseintäkter	1 020	0
Försäkringsersättningar	354 060	7 644
Summa övriga rörelseintäkter	554 581	202 212

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-472 215	-1 515 419
Reparationer	-486 932	-61 050
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-54 782	-54 782
Försäkringspremier	-34 677	-31 188
Kabel- och digital-TV	-179 204	-179 204
Återbäring från Riksbyggen	0	6 300
Sotning	-3 828	0
Snö- och halkbekämpning	0	-1 750
Förbrukningsinventarier	-6 888	-4 605
Vatten	-108 111	-105 719
Fastighetsel	-185 714	-201 707
Uppvärmning	-545 386	-533 274
Sophantering och återvinning	-79 345	-66 032
Summa driftkostnader	-2 157 082	-2 748 429

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-427 431	-415 520
Arvode, yrkesrevisorer	-14 875	-17 375
Övriga förvaltningskostnader	-5 888	-2 138
Kreditupplysningar	-3 825	-5 625
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 840	-7 823
Kontorsmateriel	-4 950	-2 906
Medlems- och föreningsavgifter	-4 080	-4 080
Bankkostnader	-4 772	0
Övriga externa kostnader	-16 159	-24 692
Summa övriga externa kostnader	-491 820	-480 159

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-28 000	-28 000
Sammanträdesarvoden	-14 500	-13 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-700	-700
Sociala kostnader	-8 474	-9 499
Summa personalkostnader	-51 674	-51 699

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-91 964	-91 964
Avskrivningar tillkommande utgifter	-61 019	-61 019
Avskrivning Installationer	-8 001	-8 001
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-160 983	-160 983

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	7 344
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	7 344

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	6 449	5 579
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	595	515
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 044	6 094

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-75 974	-65 626
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-75 974	-65 626

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	7 663 628	7 663 628
Mark	1 000 000	1 000 000
Tillkommande utgifter	2 534 754	1 435 854
	11 198 382	10 099 482
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	1 098 900
	0	1 098 900
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	11 198 382	11 198 382
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 353 799	-4 261 836
Tillkommande utgifter	-356 286	-295 267
	-4 710 085	-4 557 103
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-91 963	-91 963
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-61 019	-61 019
	-152 982	-152 982
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 863 067	-4 710 085
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 335 314	6 488 297
Varav		
Byggnader	3 217 865	3 309 829
Mark	1 000 000	1 000 000
Tillkommande utgifter	2 117 449	2 178 468

Taxeringsvärden

Bostäder	16 734 000	16 734 000
Lokaler	458 000	458 000

Totalt taxeringsvärde**17 192 000 17 192 000***varav byggnader**12 723 000 12 723 000**varav mark**4 469 000 4 469 000***Not 12 Inventarier, verktyg och installationer****Anskaffningsvärden****2020-06-30 2019-06-30****Vid årets början**

Inventarier och verktyg	150 602	150 602
-------------------------	---------	---------

Installationer	236 359	236 359
----------------	---------	---------

386 961 386 961**Summa anskaffningsvärde vid årets slut****386 961 386 961****Ackumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Inventarier och verktyg	-150 602	-150 602
-------------------------	----------	----------

Installationer	-156 352	-148 352
----------------	----------	----------

-306 954 -298 954**Årets avskrivningar**

Installationer	-8 001	-8 001
----------------	--------	--------

-8 001 -8 001**Ackumulerade avskrivningar**

Inventarier och verktyg	-150 602	-150 602
-------------------------	----------	----------

Installationer	-164 353	-156 352
----------------	----------	----------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-314 955 -306 954****Restvärde enligt plan vid årets slut****72 006 88 007****Varav**

Installationer	72 006	88 007
----------------	--------	--------

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**2020-06-30 2019-06-30**

Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	76 500	76 500
---	--------	--------

Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag**76 500 76 500**

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	62	4 166
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	62	4 166

Not 15 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattefordringar	0	987
Summa övriga fordringar	0	987

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	17 443	17 235
Förutbetalt förvaltningsarvode	108 156	105 560
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 934	14 934
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 151	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	142 683	137 728

Not 17 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	1 620 987	1 216 689
Transaktionskonto	593 274	399 312
Summa kassa och bank	2 214 261	1 616 001

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	6 648 990	6 735 842
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-86 852	-86 852
Långfristig skuld vid årets slut	6 562 138	6 648 990

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	1,14%	2019-08-28	1 921 250,00	-1 921 250,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,14%	2019-08-28	902 500,00	-898 750,00	3 750,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,39%	2020-09-01	908 628,00	0,00	11 250,00	897 378,00
SWEDBANK	1,04%	2021-05-25	1 451 378,00	0,00	29 620,00	1 421 758,00
SWEDBANK	1,14%	2022-09-23	1 552 086,00	0,00	42 232,00	1 509 854,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2023-09-01	0,00	898 750,00	0,00	898 750,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2024-09-01	0,00	1 921 250,00	0,00	1 921 250,00
Summa			6 735 842,00	0,00	86 852,00	6 648 990,00

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	122 657	173 224
Summa leverantörsskulder	122 657	173 224

Not 20 Skatteskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skatteskulder	6 276	0
Summa skatteskulder	6 276	0

Not 21 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	37 328	39 847
Avräkning hyror och avgifter	0	780
Summa övriga skulder	37 328	40 627

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	3 937	7 012
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	460 718	1 125
Upplupna elkostnader	10 149	10 494
Upplupna vattenavgifter	26 698	26 724
Upplupna värmekostnader	16 217	17 817
Upplupna kostnader för renhållning	20 610	17 020
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	245	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	195 080	163 305
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	733 654	243 497

Not 23 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckning	6 830 200	6 830 200

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomiska ställning.

Styrelsens underskrifter

Vännäs 2020-09-23

Ort och datum



Lennart Dahlin



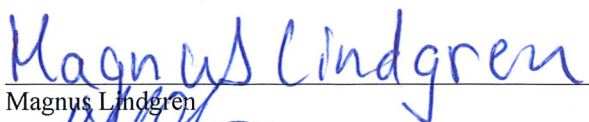
Olof Stenlund



Leif Erik Gustavsson



Ylwa Lindström



Magnus Lindgren



Mikael Sjöström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 september 2020

KPMG AB



Andreas Vretblom
Auktoriserad revisor



Marlen Stenlund
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vännäshus nr 2, org. nr 794000-1717

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vännäshus nr 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 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört 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 Brf Vännäshus nr 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 revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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.

Umeå den 23 september 2020

KPMG AB



Andreas Vretblom
Auktoriserad revisor



Marlén Stenlund
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.

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 Vännäshus nr 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Vännäshus nr 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

