

# Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Vännäshus nr 3  
Org nr: 794000-1691



# **DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA**

**Torsdag den 12 november 2020 kl 18:00  
Missionskyrkan, Norrlandsgatan 11**

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоорdförande
- d) Anmälan av stämмоорdförandens val av stämмоosekreterare
- e) Val av en person som jämte stämмоорdföranden 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 3 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 jämförbart med fjolårets.

Driftkostnaderna har ökat jämfört med föregående år p.g.a. högre underhållskostnader.

Räntekostnaderna har minskat p.g.a. omsättning av lån till lägre ränta samt att föreningen amorterar på lånen. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 206 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 665 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger kvarteret Bofinken 6-8 samt 10 i Vännäs kommun. I kvarteret finns 4 byggnader med 56 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1965-66. Fastighetens adress är Umevägen 15-21 (udda nr).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

### Lägenhetsfördelning

| 1 r.o.k. | 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | 4 r.o.k. | Summa |
|----------|----------|----------|----------|-------|
| 4        | 15       | 30       | 7        | 56    |

### Dessutom tillkommer:

| Garage | P-platser |
|--------|-----------|
| 20     | 38        |

Total bostadsarea 4 194 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 322 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 25 926 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 25 926 000 kr

Riksbyggen 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 64 tkr och planerat underhåll för 200 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 9,6 mkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 960 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 597 tkr.

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

#### **Årets utförda underhåll**

| Beskrivning      | Belopp  |
|------------------|---------|
| Installationer   | 182 tkr |
| Övrigt underhåll | 18 tkr  |

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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag              | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------|--------------------------------|
| Monica Höök         | Ordförande           | 2020                           |
| Zsafia Reka Stangl  | Sekreterare          | 2021                           |
| Annika Berglund     | Vice ordförande      | 2021                           |
| Krister Eriksson    | Ledamot              | 2020                           |
| Robert Johansson    | Ledamot              | 2020                           |
| Mikael Sjöström     | Ledamot Riksbyggen   |                                |
| Styrelsesuppleanter | Uppdrag              | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
| Ann Olofsson        | Suppleant            | 2021                           |
| Malin Löqvist       | Suppleant            | 2020                           |
| Ann Ciciolla        | Suppleant Riksbyggen |                                |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer |                        | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|------------------------|--------------------------------|
| Roland Åström       | Förtroendevald revisor | 2020                           |
| KPMG AB             | Auktoriserad revisor   | 2020                           |
| Valberedning        |                        | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
| Tord Högberg        |                        | 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 64 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 65 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-07-01 då den höjdes med 2,5 %.

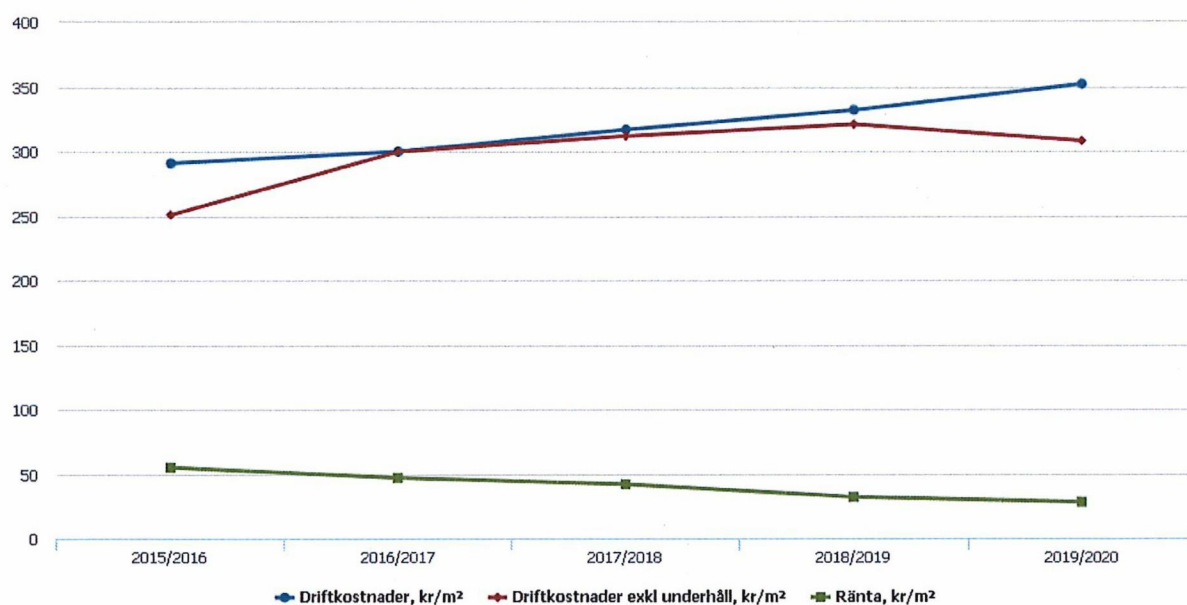
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-07-01.

Årsavgiften för 2019/2020 uppgick i genomsnitt till 655 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)<sub>rek</sub>

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                      | 2019/2020 | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 | 2015/2016 |
|---------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                   | 2 889     | 2 840     | 2 769     | 2 728     | 2 672     |
| Resultat efter finansiella poster                 | 460       | 499       | 449       | 496       | 346       |
| Soliditet %                                       | 16        | 12        | 3         | 2         | -2        |
| Likviditet %                                      | 334       | 271       | 219       | 286       | 215       |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                 | 352       | 332       | 317       | 300       | 291       |
| Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m <sup>2</sup> | 308       | 321       | 312       | 300       | 251       |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                          | 28        | 32        | 42        | 47        | 55        |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                            | 1 870     | 1 918     | 1 992     | 2 237     | 2 286     |



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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen. [↗](#)

## 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           | 201 480         | 0                   | 0                  | 2 020 666       | -1 512 138          | 499 004        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                     |                    |                 | 499 004             | -499 004       |
| Reservering underhållsfond        |                 |                     |                    | 597 000         | -597 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 |                     |                    | -200 264        | 200 264             |                |
| Årets resultat                    |                 |                     |                    |                 |                     | 459 861        |
| Vid årets slut                    | 201 480         | 0                   | 0                  | 2 417 402       | -1 409 870          | 459 861        |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                         |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|
| Balanserat resultat                     | -1 013 135      |
| Årets resultat                          | 459 861         |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -597 000        |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 200 264         |
| <b>Summa</b>                            | <b>-950 010</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 950 010**

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |        | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2  | 2 888 940                | 2 840 284                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3  | 11 137                   | 36 491                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |        | <b>2 900 077</b>         | <b>2 876 775</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |        |                          |                          |
| Driftkostnader                                                              | Not 4  | -1 590 758               | -1 498 740               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5  | -426 117                 | -345 227                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6  | -92 808                  | -190 717                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7  | -205 500                 | -206 842                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |        | <b>-2 315 183</b>        | <b>-2 241 527</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |        | <b>584 894</b>           | <b>635 248</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      | Not 8  | 0                        | 8 064                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 9  | 26                       | 22                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 10 | -125 059                 | -144 330                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |        | <b>-125 033</b>          | <b>-136 244</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |        | <b>459 861</b>           | <b>499 004</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |        | <b>459 861</b>           | <b>499 004</b>           |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                                       |        | 2020-06-30        | 2019-06-30        |
|-------------------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                 |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                      |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                           |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                                                | Not 11 | 8 141 833         | 8 347 199         |
| Inventarier, verktyg och installationer                           | Not 12 | 0                 | 134               |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                     |        | <b>8 141 833</b>  | <b>8 347 333</b>  |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>                          |        |                   |                   |
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | Not 13 | 84 000            | 84 000            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>                    |        | <b>84 000</b>     | <b>84 000</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                |        | <b>8 225 833</b>  | <b>8 431 333</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                      |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                                    |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar                               | Not 14 | 150               | 250               |
| Övriga fordringar                                                 | Not 15 | 3 334             | 2 000             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                      | Not 16 | 148 250           | 146 220           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                              |        | <b>151 734</b>    | <b>148 470</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                                             |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                                    | Not 17 | 2 227 951         | 1 788 883         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                                       |        | <b>2 227 951</b>  | <b>1 788 883</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                |        | <b>2 379 686</b>  | <b>1 937 352</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                                           |        | <b>10 605 518</b> | <b>10 368 685</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2020-06-30        | 2019-06-30        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 201 480           | 201 480           |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 2 417 402         | 2 020 666         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>2 618 882</b>  | <b>2 222 146</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -1 409 871        | -1 512 138        |
| Årets resultat                               |        | 459 861           | 499 004           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-950 010</b>   | <b>-1 013 135</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>1 668 873</b>  | <b>1 209 011</b>  |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 18 | 8 223 742         | 8 443 742         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>8 223 742</b>  | <b>8 443 742</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 18 | 220 000           | 220 000           |
| Leverantörsskulder                           | Not 19 | 115 071           | 100 881           |
| Övriga skulder                               | Not 20 | 36 503            | 36 848            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 21 | 341 330           | 358 203           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>712 904</b>    | <b>715 932</b>    |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>10 605 518</b> | <b>10 368 685</b> |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna 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              | 80       |
| Tillkommande utgifter | Linjär              | 5        |
| Markanläggningar      | Linjär              | 10-20    |
| Inventarier           | Linjär              | 5        |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 2 748 228                | 2 681 292                |
| Hyrer, garage                         | 84 000                   | 81 550                   |
| Hyrer, p-platser                      | 72 000                   | 72 000                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -10 666                  | -7 350                   |
| Elavgifter                            | -4 622                   | 12 792                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>2 888 940</b>         | <b>2 840 284</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                              | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar                          | 10 000                   | 12 131                   |
| Fakturerade kostnader                        | 360                      | 360                      |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar       | -3                       | 0                        |
| Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar | 0                        | 24 000                   |
| Övriga rörelseintäkter                       | 780                      | 0                        |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>          | <b>11 137</b>            | <b>36 491</b>            |

## Not 4 Driftkostnader

|                                      | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -200 264                 | -47 108                  |
| Reparationer                         | -64 060                  | -63 266                  |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -80 060                  | -80 060                  |
| Försäkringspremier                   | -57 553                  | -52 631                  |
| Kabel- och digital-TV                | -158 760                 | -158 760                 |
| Återbäring från Riksbyggen           | 0                        | 1 600                    |
| Bevakningskostnader                  | -3 584                   | -1 960                   |
| Snö- och halkbekämpning              | -71 942                  | -82 044                  |
| Förbrukningsinventarier              | -4 957                   | -13 484                  |
| Vatten                               | -93 354                  | -90 637                  |
| Fastighetsel                         | -422 049                 | -474 881                 |
| Uppvärmning                          | -334 885                 | -331 865                 |
| Sophantering och återvinning         | -99 290                  | -103 643                 |
| <b>Summa driftkostnader</b>          | <b>-1 590 758</b>        | <b>-1 498 740</b> gva    |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -365 530                 | -275 369                 |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -15 625                  | -14 625                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -12 925                  | -14 704                  |
| Kreditupplysningar                         | -675                     | -675                     |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -8 605                   | -11 478                  |
| Kontorsmateriel                            | -2 864                   | -3 633                   |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -4 480                   | -4 480                   |
| Serviceavgifter                            | -6 913                   | -6 813                   |
| Bankkostnader                              | -1 550                   | 0                        |
| Övriga externa kostnader                   | -6 950                   | -13 450                  |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-426 117</b>          | <b>-345 227</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Lön till kollektivanställda                           | 0                        | -76 079                  |
| Styrelsearvoden                                       | -27 000                  | -29 500                  |
| Sammanträdesarvoden                                   | -31 800                  | -26 150                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -8 750                   | -40 000                  |
| Övriga kostnadsersättningar                           | -4 000                   | -3 857                   |
| Sociala kostnader                                     | -21 258                  | -15 132                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-92 808</b>           | <b>-190 717</b>          |

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

|                                                                                          | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                    | -176 445                 | -176 445                 |
| Avskrivning Markanläggningar                                                             | -28 921                  | -28 921                  |
| Avskrivning Maskiner och inventarier                                                     | -134                     | -1 476                   |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-205 500</b>          | <b>-206 842</b>          |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                                | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 0                        | 8 064                    |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>            | <b>0</b>                 | <b>8 064</b>             |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 26                       | 22                       |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>26</b>                | <b>22</b>                |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -125 059                 | -144 330                 |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-125 059</b>          | <b>-144 330</b>          |

**Not 11 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

|                                               | 2020-06-30        | 2019-06-30        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Byggnader                                     | 8 954 570         | 8 954 570         |
| Mark                                          | 3 329 800         | 3 329 800         |
| Anslutningsavgifter                           | 162 500           | 162 500           |
| Tillkommande utgifter                         | 44 744            | 44 744            |
| Markanläggning                                | 907 768           | 907 768           |
|                                               | <b>13 399 382</b> | <b>13 399 382</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>13 399 382</b> | <b>13 399 382</b> |

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

|                       |                   |                   |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader             | -4 370 992        | -4 194 548        |
| Anslutningsavgifter   | -162 500          | -162 500          |
| Tillkommande utgifter | -44 744           | -44 744           |
| Markanläggningar      | -473 947          | -445 026          |
|                       | <b>-5 052 183</b> | <b>-4 846 818</b> |

**Årets avskrivningar**

|                                    |                 |                 |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader        | -176 445        | -176 445        |
| Årets avskrivning markanläggningar | -28 921         | -28 921         |
|                                    | <b>-205 366</b> | <b>-205 366</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>-5 257 549</b> | <b>-5 052 184</b> |
|--|-------------------|-------------------|

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
|  | <b>8 141 833</b> | <b>8 347 199</b> |
|--|------------------|------------------|

**Varav**

|                  |           |           |
|------------------|-----------|-----------|
| Byggnader        | 4 407 133 | 4 583 578 |
| Mark             | 3 329 800 | 3 329 800 |
| Markanläggningar | 404 900   | 433 821   |

**Taxeringsvärden**

|                              |                   |                   |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder                     | 25 600 000        | 25 600 000        |
| Lokaler                      | 326 000           | 326 000           |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b> | <b>25 926 000</b> | <b>25 926 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>       | <i>19 611 000</i> | <i>19 611 000</i> |
| <i>varav mark</i>            | <i>6 315 000</i>  | <i>6 315 000</i>  |

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
**Anskaffningsvärden**

|                                                         | 2020-06-30      | 2019-06-30             |
|---------------------------------------------------------|-----------------|------------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                 |                 |                        |
| Inventarier och verktyg                                 | 47 758          | 114 367                |
| Installationer                                          | 104 669         | 104 669                |
|                                                         | <b>152 427</b>  | <b>219 036</b>         |
| <b>Utrangeringar</b>                                    |                 |                        |
| Inventarier och verktyg                                 | 0               | -66 609                |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>             | <b>0</b>        | <b>-66 609</b>         |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>           | <b>152 427</b>  | <b>152 427</b>         |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>           |                 |                        |
| <b>Vid årets början</b>                                 |                 |                        |
| Inventarier och verktyg                                 | -47 624         | -112 757               |
| Installationer                                          | -104 669        | -104 669               |
|                                                         | <b>-152 293</b> | <b>-217 426</b>        |
| <b>Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar</b>      |                 |                        |
| Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning | 0               | 66 609                 |
|                                                         | <b>0</b>        | <b>66 609</b>          |
| <b>Årets avskrivningar</b>                              |                 |                        |
| Inventarier och verktyg                                 | -134            | -1 476                 |
|                                                         | <b>-134</b>     | <b>-1 476</b>          |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                       |                 |                        |
| Inventarier och verktyg                                 | -47 758         | -47 624                |
| Installationer                                          | -104 669        | -104 669               |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>  | <b>-152 427</b> | <b>-152 293</b>        |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>             | <b>0</b>        | <b>134</b>             |
| <b>Varav</b>                                            |                 |                        |
| Inventarier och verktyg                                 | 0               | 134 <small>PHC</small> |

**Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

|                                                                                | 2020-06-30    | 2019-06-30    |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag              | 84 000        | 84 000        |
| <b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b> | <b>84 000</b> | <b>84 000</b> |

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|                                                  | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|--------------------------------------------------|------------|------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 150        | 250        |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>150</b> | <b>250</b> |

**Not 15 Övriga fordringar**

|                                | 2020-06-30   | 2019-06-30   |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Skattefordringar               | 3 034        | 2 000        |
| Övriga kortfristiga fordringar | 300          | 0            |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>3 334</b> | <b>2 000</b> |

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2020-06-30     | 2019-06-30     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 29 011         | 28 542         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 91 828         | 90 938         |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 26 460         | 26 460         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 952            | 280            |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>148 250</b> | <b>146 220</b> |

**Not 17 Kassa och bank**

|                             | 2020-06-30       | 2019-06-30       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Handkassa                   | 440              | 1 710            |
| Bankmedel                   | 249 700          | 250 000          |
| Transaktionskonto           | 1 977 811        | 1 537 173        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>2 227 951</b> | <b>1 788 883</b> |

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2020-06-30       | 2019-06-30       |
|------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Inteckningslån                                                   | 8 443 742        | 8 663 742        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -220 000         | -220 000         |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>8 223 742</b> | <b>8 443 742</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing. skuld          | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg. skuld          |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|
| STADSHYPOTEK | 2,31%      | 2019-09-01          | 1 613 782,00        | -1 558 782,00           | 55 000,00          | 0,00                |
| STADSHYPOTEK | 1,49%      | 2020-10-30          | 2 645 000,00        | 0,00                    | 0,00               | 2 645 000,00        |
| STADSHYPOTEK | 1,31%      | 2021-09-01          | 1 410 000,00        | 0,00                    | 0,00               | 1 410 000,00        |
| STADSHYPOTEK | 1,59%      | 2022-12-01          | 1 494 960,00        | 0,00                    | 0,00               | 1 494 960,00        |
| STADSHYPOTEK | 1,66%      | 2023-06-01          | 1 500 000,00        | 0,00                    | 110 000,00         | 1 390 000,00        |
| STADSHYPOTEK | 1,17%      | 2024-09-01          | 0,00                | 1 558 782,00            | 55 000,00          | 1 503 782,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>8 663 742,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>220 000,00</b>  | <b>8 443 742,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 220 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 880 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 7 343 742 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 19 Leverantörsskulder**

|                                 | 2020-06-30     | 2019-06-30     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder              | 115 071        | 100 881        |
| <b>Summa leverantörsskulder</b> | <b>115 071</b> | <b>100 881</b> |

**Not 20 Övriga skulder**

|                                    | 2020-06-30    | 2019-06-30    |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder     | 36 128        | 36 128        |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 375           | 0             |
| Avräkning hyror och avgifter       | 0             | 720           |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>36 503</b> | <b>36 848</b> |

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2020-06-30     | 2019-06-30     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 12 899         | 15 517         |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 3 367          | 7 354          |
| Upplupna elkostnader                                      | 25 690         | 41 630         |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 23 565         | 22 909         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 8 154          | 7 249          |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 19 287         | 23 510         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 6 605          | 4 480          |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 0              | 465            |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 241 763        | 235 089        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>341 330</b> | <b>358 203</b> |

**Not 22 Ställda säkerheter**

|                        | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 10 818 750 | 10 818 750 |

**Not 23 Eventualförpliktelser**

|                                                              |   |   |
|--------------------------------------------------------------|---|---|
| Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser | 0 | 0 |
|--------------------------------------------------------------|---|---|

**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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

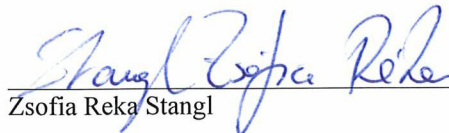
Styrelsens underskrifter

2020-09-29

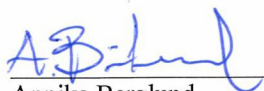
Ort och datum



Monica Höök



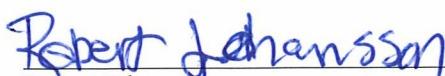
Zsófia Reka Stangl



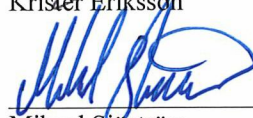
Annika Berglund



Krister Eriksson



Robert Johansson



Mikael Sjöström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-10-15

KPMG AB



Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor



Roland Åström  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vännäshus nr 3, org. nr 794000-1691

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vännäshus nr 3 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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 Bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Umeå 2020-10-15

KPMG AB

  
Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor

  
Roland Åström  
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 offentliga 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 offentliga 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 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Vännäshus nr 3 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

