

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Varahus 1
Org nr: 768400-1337



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Varahus 1 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 86 534 kr.

Nuvarande stadgar registrerades på Bolagsverket 2017-11-14.

Föreningen har sitt säte i Vara kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på kostnad för obligatorisk besiktning (ventilations kontroll) samt högre kostnader för förvaltningsarvode drift (nytt avtal för fastighetsskötsel och fastighetsservice). Räntekostnaderna har minskat något, p.g.a. gjorda amorteringar.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 329% till 340%.

I resultatet ingår avskrivningar med 407 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 449 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bonden 7 i Vara Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 45 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1964. Fastigheten adress är Almgatan 2 och 4 i Vara.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	6	
2 rum och kök	15	
3 rum och kök	21	
4 rum och kök	3	

K

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	23
Antal p-platser	22

Total tomtarea	6 312 m ²
Total bostadsarea	3 132 m ²
Total lokalarea	353 m ²

Årets taxeringsvärde	18 156 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	18 156 000 kr

Riksbyggen kontor i Lidköping har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk & Teknisk förvaltning
Farmartjänst t.o.m. 20-03-30	Yttre fastighetsskötsel
E-trädgård AB fr.o.m 20-04-01	Yttre fastighetsskötsel
Opal Städservice t.o.m. 19-09-30	Fastighetsservice
Enekulla Städ & service fr.o.m. 19-10-01	Fastighetsservice
Best El	Eldistribution
Ragn Sells	Avfallshantering
Telia AB	Kabel-TV

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 20 tkr och planerat underhåll för 196 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 636 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 164 tkr (47 kr/m²). Budgeterad avsättning för verksamhetsåret 20-21 sker med 47 kr/m². Föreningen gick över från K2 till K3 under räkenskapsåret 2017/2018. 

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2003
Byte av entréportar	2009
Utbyte av frånluftsfläktar	2010
Fönsterbyte	2018
Takbyte	2018

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Lokaler (byte kyl/frys)	6 629
Gemensamma utrymmen (byte torktumlare)	17 945
Installationer (byte värmepump)	171 687

Planerat underhåll

Inga större åtgärder planeras under de närmaste åren.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Roy Jonsson	Ordförande	2021
Carina Gustafsson	Sekreterare	2020
Verner Johansson	Vice ordförande	2021
Christina Nilsson	Ledamot	2020
Martin Johansson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Inge Sundvall	Suppleant	2020
Lars-Erik Eriksson	Suppleant	2020
Britt Kjellqvist	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Revisorcentrum i Skövde AB, Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ej tillsatt	

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 55 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 54 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-07-01 då den höjdes med 4%.

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

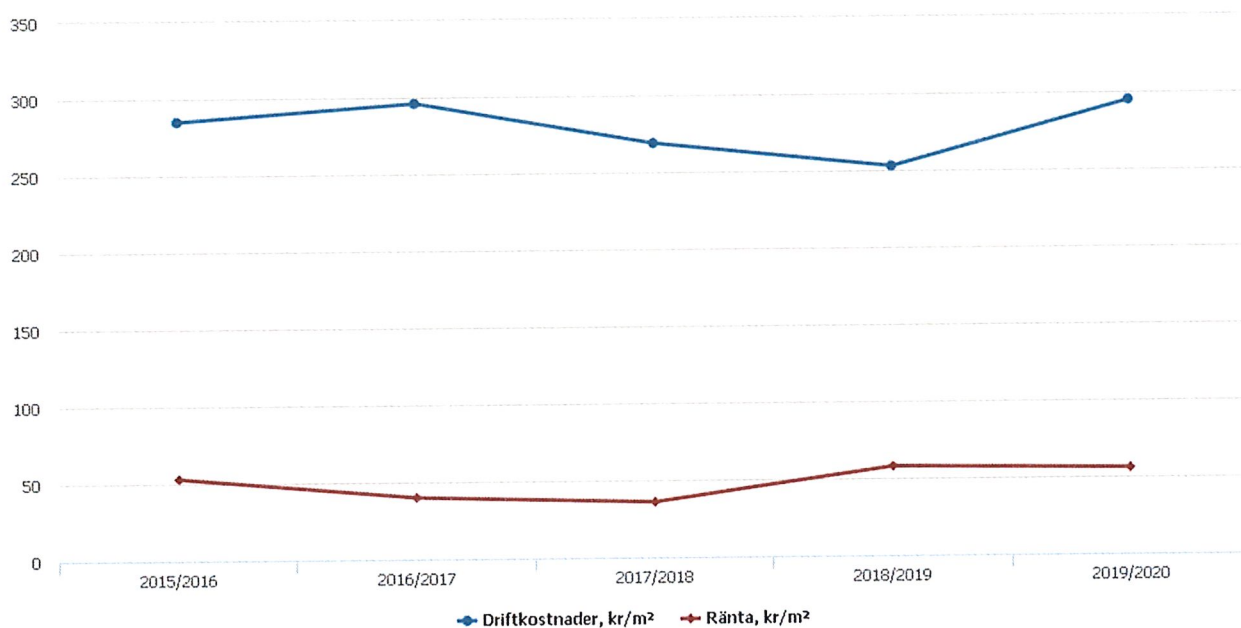
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 565 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	2 185	2 113	2 051	1 989	1 989
Resultat efter finansiella poster	41	348	460	412	347
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	55	50	51	72	72
Balansomslutning	16 059	16 372	16 874	11 117	10 921
Soliditet %	26	25	22	29	26
Likviditet %	340	329	209	632	575
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	565	543	523	503	503
Bränsletillägg, kr/m ²	119	119	119	119	119
Driftkostnader, kr/m ²	295	256	274	296	285
Ränta, kr/m ²	56	58	36	40	53
Underhållsfond, kr/m ²	665	667	617	571	499
Lån, kr/m ²	3 309	3 411	3 513	2 154	2 220



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	324 998	2 324 859	1 065 805	348 059
Disposition enl. årsstämmobeslut			348 059	-348 059
Reservering underhållsfond		190 000	-190 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-196 261	196 261	
Årets resultat				41 558
Vid årets slut	324 998	2 318 598	1 420 125	41 558

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 413 864
Årets resultat	41 558
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-190 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	196 261
Summa	1 461 684

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	1 461 684
--	------------------

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	2 184 952	2 113 198
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 811	17 533
Summa rörelseintäkter		2 197 763	2 130 731
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	-19 572	-11 197
Underhållskostnader	Not 5	-196 261	0
Driftkostnader	Not 6	-1 027 099	-880 139
Övriga externa kostnader	Not 7	-151 122	-145 962
Personalkostnader	Not 8	-166 951	-146 819
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 9	-407 491	-407 465
Summa rörelsekostnader		-1 968 496	-1 591 582
Rörelseresultat		229 267	539 149
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	1 069	6 480
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 11	6 964	5 518
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 12	-195 741	-203 088
Summa finansiella poster		-187 708	-191 090
Resultat efter finansiella poster		41 558	348 059
Årets resultat		41 558	348 059
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfonden		-190 000	-174 570
Ianspråkstagande av underhållsfond		196 261	0
Resultat efter fondförändring		47 819	173 489

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 13	13 340 403	13 747 894
Summa materiella anläggningstillgångar		13 340 403	13 747 894
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	67 500	67 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		67 500	67 500
Summa anläggningstillgångar		13 407 903	13 815 394
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1	4 544
Övriga fordringar	Not 15	4 463	27 106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	51 278	49 478
Summa kortfristiga fordringar		55 742	81 128
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 595 241	2 475 131
Summa kassa och bank		2 595 241	2 475 131
Summa omsättningstillgångar		2 650 982	2 556 259
Summa tillgångar		16 058 885	16 371 653

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		324 998	324 998
Fond för yttre underhåll		2 318 598	2 324 859
Summa bundet eget kapital		2 643 596	2 649 857
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 420 125	1 065 805
Årets resultat		41 558	348 059
Summa fritt eget kapital		1 461 684	1 413 864
Summa eget kapital		4 105 280	4 063 721
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	11 174 830	11 530 822
Summa långfristiga skulder		11 174 830	11 530 822
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	355 992	355 992
Leverantörsskulder		54 648	51 146
Skatteskulder		12 727	8 595
Övriga skulder	Not 19	118 311	109 490
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	237 097	251 887
Summa kortfristiga skulder		778 775	777 110
Summa eget kapital och skulder		16 058 885	16 371 653

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. 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 21,4 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 86 534 kr.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Fordringar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
<i>Tillkommande och utbytta komponenter</i>		
Stamrenovering	Linjär	45
Fönster	Linjär	40
Tak	Linjär	40

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

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	1 770 144	1 701 984
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-7 372	-7 372
Hyror, garage	43 320	43 320
Hyror, p-platser	13 200	13 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 232	-4 976
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 000	-4 850
Bränsleavgifter, bostäder	371 892	371 892
Summa nettoomsättning	2 184 952	2 113 198

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	8 894	14 412
Fakturerade kostnader	1 080	1 980
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	1
Övriga rörelseintäkter	2 838	1 140
Summa övriga rörelseintäkter	12 811	17 533

Not 4 Reparationskostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Gemensamma utrymmen	-1 668	-3 901
Installationer	-4 102	-6 968
Huskropp	-8 887	0
Markytor	-4 915	-328
Summa reparationskostnader	-19 572	-11 197

Not 5 Underhållskostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Lokaler	-6 629	0
Gemensamma utrymmen	-17 945	0
Installationer	-171 687	0
Summa underhållskostnader	-196 261	0

Not 6 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-57 688	-57 688
Försäkringspremier	-28 991	-27 985
Kabel- och digital-TV	-33 372	-33 372
Återbäring från Riksbyggen	0	1 200
Obligatoriska besiktningar (OVK)	-66 455	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-2 298	0
Snö- och halkbekämpning	-1 549	-11 850
Förbrukningsinventarier	-21 521	-3 989
Vatten	-91 106	-90 814
Fastighetsel	-38 944	-39 235
Uppvärmning	-341 483	-367 481
Sophantering och återvinning	-34 202	-31 815
Förvaltningsarvode drift	-309 490	-217 111
Summa driftkostnader	-1 027 099	-880 139

Not 7 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-109 561	-106 408
Arvode, yrkesrevisorer	-12 731	-11 394
Övriga förvaltningskostnader	-12 991	-8 986
Kreditupplysningar	-1 350	-1 875
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 902	-12 374
Kontorsmateriel	-982	0
Telefon och porto	-310	-630
Medlems- och föreningsavgifter	-2 745	-2 745
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-151 122	-145 962

Not 8 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Lön till kollektivanställda	-31 808	-30 016
Styrelsearvoden	-39 000	-32 500
Övriga ersättningar	-2 992	-5 052
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-54 000	-48 000
Övriga kostnadsersättningar	-992	-966
Pensionskostnader	-572	-592
Övriga personalkostnader	-5 800	-5 600
Sociala kostnader	-31 787	-24 093
Summa personalkostnader	-166 951	-146 819

**Not 9 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-407 491	-407 465
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-407 491	-407 465

Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag (Länsförsäkringar)	1 069	0
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	6 480
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 069	6 480

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	6 540	5 263
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	424	255
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 964	5 518

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-195 741	-203 088
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-195 741	-203 088

Not 13 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	17 664 553	17 664 553
Mark	180 000	180 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	17 844 553	17 844 553

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-4 096 659	-3 689 194
	-4 096 659	-3 689 194
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-407 491	-407 465
	-407 491	-407 465
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 504 150	-4 096 659
Restvärde enligt plan vid årets slut	13 340 403	13 747 894

Varav

Byggnader	13 160 403	13 567 894
Mark	180 000	180 000

Taxeringsvärden

Bostäder	17 696 000	17 696 000
Lokaler	460 000	460 000
Totalt taxeringsvärde	18 156 000	18 156 000
<i>varav byggnader</i>	<i>13 186 000</i>	<i>13 186 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 970 000</i>	<i>4 970 000</i>

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-06-30	2019-06-30
135 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	67 500	67 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	67 500	67 500

Not 15 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	4 463	27 106
Summa övriga fordringar	4 463	27 106

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	3 187	2 673
Förutbetalda försäkringspremier	14 792	14 198
Förutbetalt förvaltningsarvode	27 736	27 044
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 562	5 562
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 278	49 478

Not 17 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	2 229 801	1 973 776
Transaktionskonto	365 439	501 356
Summa kassa och bank	2 595 241	2 475 131

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	11 530 822	11 886 814
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-355 992	-355 992
Långfristig skuld vid årets slut	11 174 830	11 530 822

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,43%	2021-06-30	3 000 000	0	0	3 000 000
STADSHYPOTEK	1,56%	2022-06-30	1 984 064	0	126 992	1 857 072
STADSHYPOTEK	1,90%	2023-01-30	4 843 750	0	125 000	4 718 750
STADSHYPOTEK	1,57%	2024-06-30	2 059 000	0	104 000	1 955 000
Summa			11 886 814	0	355 992	11 530 822

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 355 992 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 423 968 till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 9 750 862 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag 2021-06-30 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020/2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

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

Not 19 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	93 071	90 369
Övriga skulder	270	0
Skuld sociala avgifter och skatter	24 970	22 801
Clearing	0	-3 680
Summa övriga skulder	118 311	109 490

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	7 898	7 669
Upplupna driftskostnader	0	32 980
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	12 445	0
Upplupna elkostnader	2 847	3 031
Upplupna värmekostnader	8 023	10 737
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 226	8 785
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	179 658	178 685
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	237 097	251 887

Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckning	12 390 000 /	12 390 000

Styrelsens underskrifter

Vara 2020-09-01
Ort och datum

Roy Jonsson
Roy Jonsson

Carina Gustafsson
Carina Gustafsson

Verner Johansson
Verner Johansson

Christina Nilsson
Christina Nilsson

Martin Johansson
Martin Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 11/9 2020

RevisorsCentrum i Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Varahus nr 1

Org.nr 768400-1337

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Varahus nr 1 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets 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 jag 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 misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara

väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under

revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Varahus nr 1 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 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.

Skövde den 11 september 2020
Revisorscentrum i Skövde AB


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

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 Varahus 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Varahus 1 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

