
Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Varbergshus nr 5
Org nr: 716408-0322



Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

1. Stämmans öppnande.
2. Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats).
3. Val av stämмоordförande.
4. Val av stämmosekreterare.
5. Val av en person som har att jämte ordförande justera protokollet.
6. Val av rösträknare.
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning.
9. Framläggande av revisorernas berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och revisorer.
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
18. Val av valberedning.
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
20. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Varbergshus 5 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-01-08. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-04-02 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-28.

Föreningen har sitt säte i Varbergs kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år. Kostnaderna för reparationer och underhåll har minskat jämfört med föregående år. Likaså har kostnaderna för snö- och halkbekämpning samt för el minskat. Kostnaderna för bevakning, vatten och sophämtning har dock ökat något.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 1 776 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 768 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ymer 1 i Varbergs kommun med 140 bostadsrättslägenheter. Byggnaderna är uppförda 1982. Fastighetens adress är Ymergatan, Äckregårdsvägen och Stensåsavägen i Varberg. Dessutom tillkommer 79 garage varav två används av föreningen och av Riksbyggen.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	19
3 rum och kök	49
4 rum och kök	38
5 rum och kök	34

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	79

[Signature] RA

Total tomtarea	45 686 m ²
Bostäder bostadsrätt	13 611 m ²
Total bostadsarea	13 611 m ²
Garagelokaler	1 027 m ²
Total lokalarea	1 027 m ²

Årets taxeringsvärde	179 215 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	179 215 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Halland. 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. Observera att vid tryck av denna årsredovisning har ännu ingen andelutdelning betalats ut till Riksbyggens andelsföreningar för år 2019. Detta på grund av en allmän ekonomisk osäkerhet orsakad av Coronaviruset.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Varberg Energi	El
Q Security	Bevakning
Telia	Telia Triple Play (TV, bredband, telefoni)
Vivab	VA, renhållning



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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 69 567 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 319 tkr (158 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 158 kr/ m².

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
-------------	--------

Huskropp utvändigt (dörrbyte)	19 714
-------------------------------	--------

Planerat underhåll

	År
--	----

Takrenovering med solceller	2020 - 2021
-----------------------------	-------------

Med början hösten 2020 kommer samtliga tak på föreningens fastigheter att renoveras. Antracitgrå takpannor kommer att ersätta den befintliga takbeläggningen. Masonit kommer att ersättas av råspont i undertaken. På några tak kommer solceller att placeras med syfte att förse föreningen med fastighetsel. Projektet beräknas vara klart i november 2021.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lennart Fritzon	Ordförande	2020
Christina Westman	Sekreterare	2021
Göran Becker	Vice ordförande	2020
Henrik Blomdahl	Ledamot	2020
Victoria Blockgren	Ledamot	2021
Nina Johansson	Ledamot Riksbyggen	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Peter Reindl	Suppleant	2020
Carlerik Henriksson	Suppleant	2021
Lovisa Bånghäll	Suppleant	2021
Lena Jinnestrand	Suppleant Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Hagman	Förtroendevald revisor	2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann-Christin Hjorth	2020

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marika Ekfeldt	Sammanställande	2020
Per Hjort		2020
Kristina Viberg		2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har inga större, oplanerade händelser som påverkat föreningens ekonomi inträffat.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 219 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 214 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2012-07-01 då den höjdes med 1%.

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

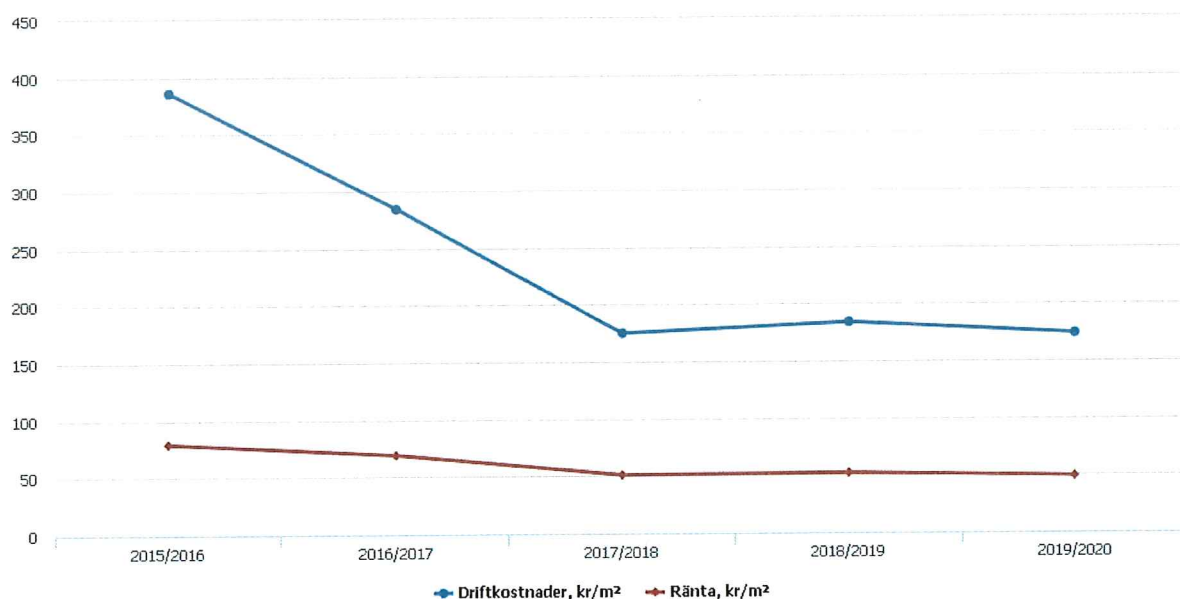
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 655 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	8 756	8 929	9 098	8 926	8 931
Resultat efter finansiella poster	2 992	2 676	3 174	2 383	3
Soliditet %	53	51	48	45	43
Driftkostnader, kr/m ²	174	184	175	284	386
Ränta, kr/m ²	49	52	51	69	79



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 i procent av balansomslutningen.

RA

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	2 939 296	0	0	30 916 171	3 265 892	2 676 492
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 676 492	-2 676 492
Reservering underhållsfond				2 318 895	-2 318 895	
Ianspråktagande av underhållsfond				-19 714	19 714	
Årets resultat						2 992 207
Vid årets slut	2 939 296	0	0	33 215 352	3 643 203	2 992 207

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 942 394
Årets resultat	2 992 207
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 318 895
Årets ianspråktagande av underhållsfond	19 714
Summa	6 635 420

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	6 635 420
--	------------------

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	8 756 474	8 929 193
Övriga rörelseintäkter	Not 3	430 188	457 209
Summa rörelseintäkter		9 186 662	9 386 402
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 366 321	-2 689 259
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 194 140	-1 324 778
Personalkostnader	Not 6	-237 009	-217 738
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 775 902	-1 775 902
Summa rörelsekostnader		-5 573 372	-6 007 677
Rörelseresultat		3 613 290	3 378 724
Finansiella poster			
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	0	20 160
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	49 022	43 759
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-670 105	-766 152
Summa finansiella poster		-621 083	-702 233
Resultat efter finansiella poster		2 992 207	2 676 492
Årets resultat		2 992 207	2 676 492



Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	57 681 732	59 445 920
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	10 600	22 314
Summa materiella anläggningstillgångar		57 692 331	59 468 233
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	210 000	210 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		210 000	210 000
Summa anläggningstillgångar		57 902 331	59 678 233
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	60	15 330
Övriga fordringar	Not 15	28 855	10 883
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	422 112	154 659
Summa kortfristiga fordringar		451 027	180 872
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	22 624 727	18 752 838
Summa kassa och bank		22 624 727	18 752 838
Summa omsättningstillgångar		23 075 753	18 933 710
Summa tillgångar		80 978 084	78 611 943



Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 939 296	2 939 296
Fond för yttre underhåll		33 215 342	30 916 171
Summa bundet eget kapital		36 154 638	33 855 467
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 643 212	3 265 892
Årets resultat		2 992 207	2 676 492
Summa fritt eget kapital		6 635 420	5 942 384
Summa eget kapital		42 790 058	39 797 850
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	34 482 614	35 602 614
Summa långfristiga skulder		34 482 614	35 602 614
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	1 120 000	1 120 000
Leverantörsskulder	Not 19	503 158	327 799
Skatteskulder	Not 20	24 518	17 238
Övriga skulder	Not 21	1 052 503	803 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 005 234	942 556
Summa kortfristiga skulder		3 705 413	3 211 479
Summa eget kapital och skulder		80 978 084	78 611 943

L
RAK

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	82
Standardförbättringar	Linjär	15-70 år
Markanläggningar	Linjär	20
Inventarier (solarium)	Linjär	5
Bilar och andra transportmedel (släp)	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

2
AA

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	8 909 100	8 909 100
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-339 826	-167 017
Hyrer, garage	187 200	187 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-90
Summa nettoomsättning	8 756 474	8 929 193

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Kabel- och digital-TV (Telia Triple Play)	374 640	374 640
Övriga ersättningar	34 848	43 660
Fakturerade kostnader	4 650	3 470
Övriga sidointäkter	15 450	15 700
Övriga rörelseintäkter	600	613
Försäkringsersättningar	0	19 126
Summa övriga rörelseintäkter	430 188	457 209

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-19 714	-329 655
Reparationer	-556 239	-609 028
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-222 210	-214 930
Försäkringspremier	-108 891	-100 094
Kabel- och digital-TV (Telia Triple Play)	-365 274	-358 767
Återbäring från Riksbyggen	0	13 800
Obligatoriska besiktningar	-36 172	0
Bevakningskostnader	-80 281	-51 457
Snö- och halkbekämpning	-18 917	-105 188
Förbrukningsinventarier	-8 842	-17 573
Vatten	-564 938	-517 260
Fastighetsel	-116 832	-141 772
Sophantering och återvinning	-268 011	-257 335
Summa driftkostnader	-2 366 321	-2 689 259

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode	-1 046 930	-1 043 473
Lokalkostnader	-2 400	-2 400
IT-kostnader	-2 419	-2 524
Arvode, yrkesrevisorer	-25 000	-23 563
Övriga förvaltningskostnader	-50 448	0
Kreditupplysningar	-4 325	-7 524
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-35 428	-36 222
Representation	-24 341	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-39 600
Konsultarvoden	0	-99 672
Bankkostnader	-2 850	-3 432
Övriga externa kostnader	0	-66 369
Summa övriga externa kostnader	-1 194 140	-1 324 778

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-61 000	0
Sammanträdesarvoden	-85 360	-132 720
Övriga ersättningar	-1 760	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-37 550	-30 250
Övriga kostnadsersättningar	-916	-1 472
Övriga personalkostnader	0	-750
Sociala kostnader	-50 423	-52 546
Summa personalkostnader	-237 009	-217 738

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-846 454	-846 454
Avskrivning Markanläggningar	-28 906	-28 906
Avskrivningar Standardförbättringar	-888 828	-888 828
Avskrivning Maskiner och inventarier	-11 714	-11 714
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 775 902	-1 775 902

Not 8 Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Utdelning på garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening <i>Andelsutdelning för 420 andelar à 48 kr (avser 2018, utbet 2019)</i>	0	20 160
Summa resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	0	20 160

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 888	490
Övriga ränteintäkter	47 134	40 299
Övriga ränteintäkter från koncernföretag	0	2 970
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	49 022	43 759

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-669 913	-765 972
Övriga finansiella kostnader	-192	-180
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-670 105	-766 152



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	54 102 544	54 102 544
Byggnadsinventarier	0	0
Mark	632 750	632 750
	0	0
Standardförbättringar	33 989 917	33 989 917
Markanläggning	575 805	575 805
	89 301 016	89 301 016
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar		0
Markanläggning	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	89 301 016	89 301 016
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-16 740 542	-15 894 088
Standardförbättringar	-13 031 283	-12 142 455
Markanläggningar	-83 271	-54 365
	-29 855 096	-28 090 908
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-846 454	-846 454
Årets avskrivning standardförbättringar	-888 828	-888 828
Årets avskrivning markanläggningar	-28 906	-28 906
	-1 764 188	-1 764 188
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-31 619 284	-29 855 096
Restvärde enligt plan vid årets slut	57 681 732	59 445 920
Varav		
Byggnader	36 515 547	37 362 001
Mark	632 750	632 750
Standardförbättringar	20 069 806	20 958 634
Markanläggningar	463 629	492 535
Taxeringsvärden		
Bostäder	177 000 000	177 000 000
Lokaler	2 215 000	2 215 000
Totalt taxeringsvärde	179 215 000	179 215 000
<i>varav byggnader</i>	<i>123 737 000</i>	<i>123 737 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>55 478 000</i>	<i>55 478 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	51 875	51 875
Bilar och andra transportmedel	13 389	13 389
	65 264	65 264
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Bilar och andra transportmedel	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	65 264	65 264
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-41 500	-31 125
Inventarier och verktyg	0	0
Bilar och andra transportmedel	-1 450	-112
	-42 950	-31 237
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-10 375	-10 375
Bilar och andra transportmedel	-1 339	-1 339
	-11 714	-11 714
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-51 875	-41 500
Bilar och andra transportmedel	-2 789	-1 451
	-54 664	-42 951
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	10 600	22 313
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav		
Inventarier och verktyg	0	10 375
Bilar och andra transportmedel	10 600	11 938

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-06-30	2019-06-30
Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening 420 garantikapitalbevis/andelar à 500 kr	210 000	210 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	210 000	210 000

2
AA

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	60	15 330
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	60	15 330

Not 15 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	28 855	10 883
Summa övriga fordringar	28 855	10 883

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	22 451	23 546
Förutbetalda försäkringspremier	58 105	50 786
Förutbetalda driftkostnader	18 174	19 126
Förutbetalt förvaltningsarvode	262 116	0
Förutbetald kabel- och digital-TV-avgift (Telia Triple Play)	60 879	60 879
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	387	323
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	422 112	154 659

Not 17 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel (sparkonto i SBAB och Varbergs Sparbank)	15 083 184	13 585 095
Transaktionskonto (Swedbank)	7 541 543	5 167 743
Summa kassa och bank	22 624 727	18 752 838



Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	35 602 614	36 722 614
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 120 000	-1 120 000
Långfristig skuld vid årets slut	34 482 614	35 602 614

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,20%	2021-09-24	8 000 000,00	0,00	0,00	8 000 000,00
RIKSBYGGEN	0,00%	2022-12-30	2 440 000,00	0,00	720 000,00	1 720 000,00
STADSHYPOTEK	2,22%	2025-03-30	7 380 207,00	0,00	0,00	7 380 207,00
STADSHYPOTEK	2,22%	2026-12-30	11 522 200,00	0,00	400 000,00	11 122 200,00
SPARBANKEN	2,14%	2029-03-23	7 380 207,00	0,00	0,00	7 380 207,00
Summa			36 722 614,00	0,00	1 120 000,00	35 602 614,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 120 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	503 158	327 799
Summa leverantörsskulder	503 158	327 799

Not 20 Skatteskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skatteskulder	24 518	17 238
Summa skatteskulder	24 518	17 238

Not 21 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	923 651	714 353
Mottagna depositioner	19 230	0
Skuld sociala avgifter och skatter	101 553	89 533
Oidentifierade inbetalningar	8 070	0
Summa övriga skulder	1 052 503	803 886

2 AA

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	112 898	127 539
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	44 724	60 428
Upplupna elkostnader	16 905	5 226
Upplupna kostnader för renhållning	19 397	29 176
Upplupna kostnader för underhållsadministration	25 795	28 267
Upplupna revisionsarvoden	24 500	23 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 414
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	761 015	667 005
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 005 234	942 556

Not 23 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckning	51 245 000	51 245 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Övriga ansvarsförbindelser	0	0
----------------------------	---	---

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

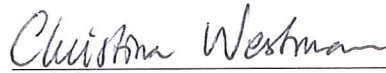
Sedan räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser skett som påverkar föreningens ekonomi.

Styrelsens underskrifter

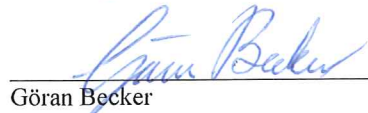
Varberg 29/9 - 20
Ort och datum



Lennart Fritzson



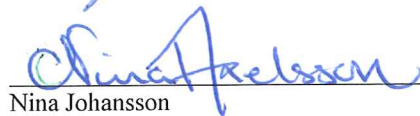
Christina Westman



Göran Becker



Henrik Blomdahl



Nina Johansson



Victoria Blockgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- 10-08



Anders Hagman
Förtroendevald revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Rebecka Alfredsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Varbergshus nr 5, org.nr 716408-0322

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Varbergshus nr 5 för år 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 året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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.

AA

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Varbergshus nr 5:s resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Varbergshus nr 5 för år 2019-07-01 – 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. AK

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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande

AK

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.

Halmstad den 8 oktober 2020



Anders Hagman
Förtroendevald revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Rebecka Alfredsson
Auktoriserad revisor

Styrelsens ord

2019-2020 har varit ett spännande och annorlunda år.

I mars så slog Coronaviruset till, vilket påverkade våra liv med bl a flera boende som jobbar hemifrån. Det blev också nya krav för oss i styrelsen med Coronasäkra möten. Detta blev en utmaning när vi skulle ha boendeförmöte i början av sommaren.

I takbytesprojektet, som påbörjades 2018, har vi gjort klart upphandlingen samt planerat för uppstart efter semestern 2020. Riksbyggen Ombyggnation Syd utför takbytet på totalentreprenad åt föreningen. Vi fattade beslut på stämman om att vi endast ska ha solceller för föreningens gemensamma el. Styrelsen tillsammans med Riksbyggen samt entreprenör hade ett informationsmöte om takbytet online och det finns möjlighet att se det via vår hemsida nu i efterhand.

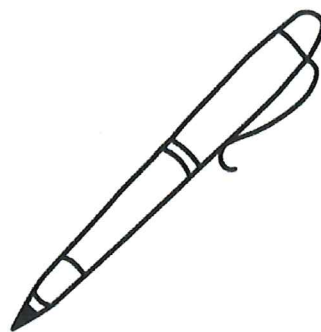
Föreningen har en väldigt god ekonomi, vilket gör att styrelsen har beslutat att inte höja avgifterna för 2020/2021. Senaste höjningen var 2012-07-01.

Styrelsen jobbar med en långtgående underhållsplan, där takbytet ingår sedan flera år.

Den populära gästlägenheten, bastun, solariet samt festlokalen finns i vårt fräscha kvartershus som alla boende kan hyra. Utöver detta så har föreningen uthyrning av källare samt utlåning av diverse trädgårdsredskap och högtryckstvätt - allt för att ge ett mervärde till oss boende på området. Allt detta verkar vara uppskattat med tanke på nyttjandet.

Vi vill rikta ett tack till alla er som ser till att området upplevs som trivsamt och levande genom välskött trädgårdar och uteplatser, vilket bl a gör att vi har ett eftertraktat område.

Styrelsen VBG hus 5



Underhållsplan 30 år

204045 RBF Varbergshus 5

204045 RBF Varbergshus 5 - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2020

Prioritet:

HLUVLU:

P/I/K/U:

Objektnivå

Kostnadsfaktor:

1,35

Inkl. moms och administrativa kostnader

Gruppering:

Ingen

Detaljerig:

Kodstruktur - Nivå 6

	20-22	23-25	26-28	29-31	32-34	35-37	38-40	41-43	44-46	47-49	Kostnad för perioden	Kostnad per år
SC212221 Takplåt, plan/bandtäckt, målning	580	14	0	0	0	580	14	0	0	0	1 188 800	39 627
SC212223 Takplåt, plan/bandtäckt, byte inkl beslag och detaljer	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6 723	224
SC212311 Byte takduk, gummi/asfalt	2	0	0	0	0	2	0	0	0	0	3 234	108
SC212411 Betongpannor, översyn + byte enstaka trasiga pannor	521	0	0	500	0	21	0	500	0	0	1 542 369	51 412
SC212414 Betongpannor, byte inkl papp och läkt	10 065	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10 065 232	335 508
SC213112 Hängrämmor galvanlack, byte	1 293	0	0	0	0	0	23	0	1 293	0	2 607 930	86 931
SC213212 Stuprör galvanlack, byte	603	0	0	0	0	0	0	0	603	0	1 206 588	40 220
SC213311 Takfot, målning	452	0	0	108	344	108	0	0	452	0	1 464 288	48 810
SC213511 Vindskivor målning	89	0	0	89	0	89	0	0	89	0	354 556	11 819
SC215211 Plåtdetaljer, låg omfattning, målning	87	3	0	62	3	25	0	65	0	0	245 929	8 198
SC215212 Plåtdetaljer, normal omfattning, målning	6	0	0	0	0	6	0	0	0	0	12 392	413
SC221114 Träpanel, målning	1 211	1 656	0	1 211	1 510	1 357	0	1 510	1 211	1 656	11 321 264	377 375
SC221410 Tegelfasad	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7 020	234
SC221711 Sockel betong, rengöring + reparation	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	1 030	34
SC221930 Täcklister	28	15	0	28	11	32	0	11	32	11	167 094	5 570
SC222122 Balkongplatta, målning undersida	0	6	0	0	0	0	6	0	0	0	11 522	384
SC222241 Balkongräcken, trä, målning	0	34	12	0	34	12	0	34	12	34	173 308	5 777
SC223215 Aluminiumklätt fönster, litet, komplett byte	0	0	0	0	0	0	0	0	2 039	0	2 039 373	67 979
SC223225 Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte	0	0	0	0	0	0	0	0	16 857	0	16 857 234	561 908
SC223235 Fönsterdörr aluminium, komplett byte	0	0	0	0	0	0	0	0	2 993	0	2 993 248	99 775
SC223254 Fasta fönsterpartier aluminium, komplett byte	0	0	0	0	0	0	0	0	60	0	59 734	1 991
SC223911 Fönsterbleck, målning	4	45	0	7	1	43	6	2	43	1	152 181	5 073
SC233210 Dörrar trä	4	0	0	4	0	0	0	4	0	0	10 935	365
SC233211 Dörrar trä, målning	2	157	106	8	151	114	141	16	108	157	958 182	31 939
SC233223 Dörrar stål/alu, byte	0	0	100	0	100	0	0	100	0	0	298 665	9 956
SC233320 Garageport stål/aluminium	0	0	33	47	33	28	47	33	74	0	294 678	9 823
SC233321 Garageport stål/aluminium, justering	0	0	52	74	52	43	74	52	117	0	463 389	15 446
SC233322 Garageport stål/aluminium, byte	0	0	0	0	0	2 104	0	0	0	0	2 104 313	70 144
SC291111 Fasadstålning, smal	0	51	0	0	51	0	0	51	0	51	202 076	6 736
SC292100 Räcken	0	55	23	0	55	23	0	55	23	55	291 132	9 704
SC292420 Stänger och balkar, plåt/smide	0	2	2	2	2	2	2	2	2	2	18 711	624
SC292600 Luckor	2	25	2	0	25	2	2	23	2	25	104 280	3 476
SC341111 Betonggolv, rep +målning	0	28	0	28	0	28	28	0	28	0	140 560	4 685

	20-22	23-25	26-28	29-31	32-34	35-37	38-40	41-43	44-46	47-49	Kostnad för perioden	Kostnad per år
SC341113 Betonggolv obehandlad, dammbindning	0	7	0	5	0	7	5	0	7	0	31 752	1 058
SC341152 Plastmatta, byte	0	3	0	26	0	0	0	0	3	0	32 599	1 087
SC341190 Golv övrigt	0	33	0	71	0	0	0	0	77	0	180 710	6 024
SC341200 Väggar	0	0	0	8	0	0	8	0	0	0	15 308	510
SC341236 Målad väggyta 2 ggr strykning	0	82	0	0	0	80	0	0	82	0	243 605	8 120
SC341239 Kompletteringsmålning snickerier	0	90	0	0	0	90	0	0	90	0	269 592	8 986
SC341252 Bredspackling, slipning tapetsering	0	5	0	0	0	5	0	0	5	0	15 291	510
SC341291 Träpanel, byte	0	46	0	0	0	0	18	0	0	0	63 348	2 112
SC341351 Målning tak, 2 ggr strykning	15	10	0	10	0	10	0	15	10	0	70 085	2 336
SC341391 Träpanel tak, byte	46	0	0	0	0	4	0	0	0	0	49 716	1 657
SC342000 Fönster	0	0	0	2	0	0	0	2	0	0	4 994	166
SC344431 Byte wc	0	0	0	0	0	0	27	0	0	0	26 778	893
SC344441 Byte tvättstall	0	0	0	0	0	0	31	0	0	0	31 241	1 041
SC344461 Byte blandare, 1-grepp	0	0	0	0	0	0	11	0	0	0	10 821	361
SC344462 Byte blandare, 2-grepp	0	0	0	0	0	0	23	0	0	0	23 152	772
SC344511 Byte utslagsback	0	0	0	0	0	0	17	0	0	0	16 807	560
SC345111 Byte elspis med gjutjärnplattor	0	0	0	0	0	9	0	0	0	9	18 270	609
SC345161 Byte fristående kylskåp	0	0	0	0	0	10	0	0	0	10	20 530	684
SC345191 Byte av kompaktkök (trinet)	0	0	0	0	0	18	0	0	0	0	17 903	597
SC345910 Rosfri utrustning	0	0	0	0	0	0	0	0	9	0	9 436	315
SC462911 Ackumulatortank, < 300 liter, byte	68	171	34	171	136	102	4 845	171	102	34	5 834 205	194 474
SC471451 Byte fläktmotor ca 1,5 kW	0	0	0	0	0	0	901	0	0	0	901 144	30 038
SC472221 OVK-besiktning frånluft	0	92	0	92	0	92	0	92	0	92	459 370	15 312
SC472321 Rensning ventilationskanaler frånluft	0	0	0	202	0	0	0	0	202	0	404 246	13 475
SC531111 Elvärmepaneler ca 500W, byte	0	0	0	26	0	0	0	0	0	0	26 292	876
SC531112 Elvärmepaneler ca 1000W, byte	0	0	0	25	0	0	0	0	0	0	24 968	832
SC531912 Bastuaggregat, ca 10kW	0	0	0	26	0	0	26	0	0	0	52 646	1 755
SD311113 Asfaltyta, omläggning 100%	0	0	0	1 541	0	0	0	0	0	0	1 540 701	51 357
SD311114 Asfaltyta, lagning	0	0	0	241	0	0	0	0	0	0	240 907	8 030
SD311242 Betongplattor, omläggning 100%	54	0	0	54	0	0	0	54	0	0	161 958	5 399
SD331111 Målning/oljning trädäck/trall	0	8	8	8	8	8	8	8	8	8	68 229	2 274
SD489220 Stentrappor	0	12	0	12	0	12	12	0	12	0	58 050	1 935
SD511112 Byte leksand	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	373 680	12 456
SD511152 Byte lekutrustningar	0	0	0	344	0	0	0	344	0	0	688 662	22 955
SD641111 Slamsugning dagvattenbrunnar	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	211 890	7 063
Summa:	15 203	2 707	430	5 089	2 574	5 123	6 331	3 202	26 704	2 204	69 566 856	2 318 895

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.

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, driftkostnader, 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 bostadsrättsföreningens 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 planliga 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 Varbergshus 5

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Varbergshus 5 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

