
Årsredovisning

RBF Vänersborgshus 3
Org nr: 762500-1313

2019-07-01 – 2020-06-30



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Vänersborgshus 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 till 2020-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges. Föregående års siffror inom parantes.

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 har sitt säte i Vänersborgs Kommun.

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 1955-01-29. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1960-02-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-20.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a.stora kostnader för planerat underhåll gällande bland annat balkonger och räcken. Föreningen har under året gått över från Com Hem AB till Telia Sverige AB, vilket har ökat kostnaderna märkbart för digitala tjänster.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 178% till 143%. Det beror på att föreningen finansierat årets underhåll med egna likvida medel.

I resultatet ingår avskrivningar med 204 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -247 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Apeln 2 och Alen 11 i Vänersborg Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 79 lägenheter samt 11 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1956. Fastigheternas adress är Kronogatan 56 A-B, Skansgatan 7, 9 A-C och Nygatan 41 C-D.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
10	37	24	8	79

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
14	7	43

Total tomtarea	5 864 m ²
Bostäder bostadsrätt	4 797 m ²
Total bostadsarea	4 797 m ²
Lokaler hyresrätt	951 m ²
Total lokalarea	951 m ²

Årets taxeringsvärde	43 381 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	43 381 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 5,22 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk Förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Inre och yttre skötsel
Vattenfall	El och värme
Telia	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 206 tkr och planerat underhåll för 720 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämnar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2019-04-09 och visar på ett underhållsbehov på 14 442 tkr för de närmaste 10 åren (år 2019-år 2028). Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen är 1 444 tkr. Denna underhållsplan har gjorts inom K2-regelverket, ny underhållsplan i K3-regelverket kommer att upprättas under kommande år. Den nya underhållsplanen kommer med största sannolikhet innebära att innevarande underhållsfond och planerad avsättning täcker framtida underhållsbehov. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 450 tkr. Underhållsfonden uppgår per 2020-06-30 till 3 842 tkr.

Utfört underhåll: Under verksamhetsåret har föreningen renoverat betongtrappor på Nygatan och en på Skansgatan. Det har köpts in en ny torktumlare och bytt avfuktare i tvättstugan. Föreningen har även installerat en värmepåväxlare på Nygatan. Uppfräschning har genomförts på åtta entréer och renovering av balkonger har påbörjats.

Kommande/planerat underhåll

Föreningen har beslutat att snarast sätta igång arbetet gällande omläggning av tak på båda fastigheterna och har bitt Riksbyggen om hjälp med att hålla samman projektet. Under kommande år ska även betongrenovering av balkonger fortsätta ske. Detta arbete påbörjades sommaren 2019 men då endast för de mest akuta och utsatta balkongerna. Andra större underhåll som ska genomföras under året är målning av putsade ytor, lagning av dåliga tegelfogar på fasaderna samt renovering av källarnedgångar. Underhållsarbetet kommer att finansieras via upptagning av nya lån.

Föreningen har sedan en tid tillbaka en stor och outnyttjad lokal som tidigare inrymde ett skrädveri. Föreningen har i framtiden planer på att omvandla lokalen till bostad/bostäder som antingen kan säljas eller hyras ut.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Byte dörr ut mot lastkaj	2018/2019	
Dränering	2016	
Huskropp utvändigt	2016	
Garage och p-platser	2016	
Fönsterbyte och renovering fasader	2015	
Värmeväxlare med styr- och regleutrustning	2015	
Tvättstugeutrustning	2015	
Byte kulvert	2012	
Fönsterbyte	2008	
Byte lgh dörr	2001	
Stambyte badrum	1998	
Balkongrenovering	1990	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	192 539
Installationer	93 125
Huskropp utvändigt	411 219

Planerat underhåll	År	Kommentar
Omläggning av tak	2020/2021	Båda fastigheterna
Betongrenovering	2020/2021	Resterande balkonger
Målning av putsade ytor	2020/2021	
Lagning av dåliga tegelfogar på fasaderna	2020/2021	
Renovering av källarnedgångar	2020/2021	

30

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gyuala Gabriel	Ordförande	2021
Andreas Johansson	Sekreterare	2020
Bengt Thelander	Vice ordförande	2020
Carl Norling	Ledamot	2021
Pernilla Rasmussen	Ledamot	2020
Elna Mellfjord	Ledamot	2021
Lennart Theliander	Ledamot Riksbyggen	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jessica Lundqvist	Suppleant	2020
Christer Säf	Suppleant	2021
Elisabet Persson	Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Thomas Hjort	Förtroendevald revisor 2020
Revisorscentrum i Skövde AB ansvarig Staffan Jansson	Auktoriserad revisor 2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jonas Mether	2020
Revisorscentrum i Skövde AB	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lisbet Nilsson	2020
Mattias Olsson (Sammankallande)	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen påbörjat underhållet gällande betongrenovering av balkonger där problem med spruckna ytskikt upptäckts.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 103 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 101 personer.

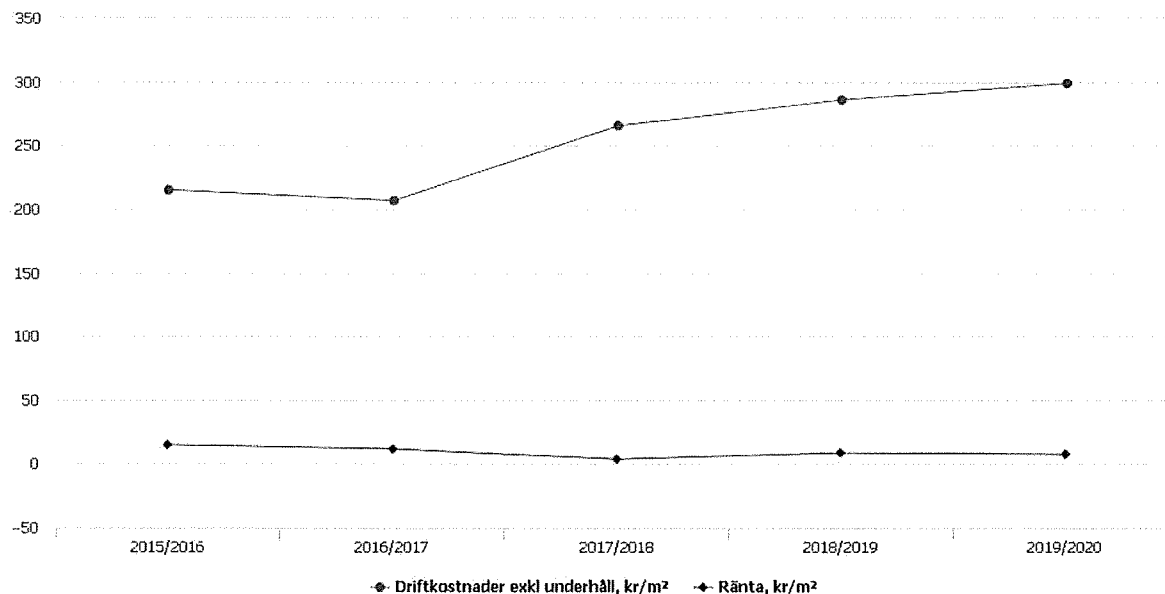
Utöver ovanstående är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Styrelsen har beslutat att införa en hyreshöjning med 3% med start 1 oktober 2020. Senaste höjningen var 1 juli 2019 då avgifterna höjdes med 3%.

Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 640 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	3 227	3 124	3 141	3 067	3 026
Resultat efter finansiella poster	-451	353	-55	636	591
Resultat exklusive avskrivningar	-247	511	77	721	806
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-697	61	-373	298	526
Avsättning till underhållsfond kr/m²	78	78	78	74	49
Balansomslutning	7 248	7 898	6 129	7 212	5 493
Soliditet %	54	56	66	57	63
Likviditet %	143	178	270	180	493
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	640	621	621	612	603
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	299	286	266	207	215
Ränta, kr/m²	8	9	4	12	15
Underhållsfond, kr/m²	668	715	650	607	497
Lån, kr/m²	446	466	212	243	288

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	172 629	0	0	4 111 943	-242 216	352 794
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					352 794	-352 794
Reservering underhållsfond				450 000	-450 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-720 369	720 369	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-450 804
Vid årets slut	172 629	0	0	3 841 574	380 947	-450 804

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	110 578
Årets resultat	-450 804
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-450 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	720 369
Summa	-69 857

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - **69 857**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 227 164	3 123 926
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 186	122 284
Summa rörelseintäkter		3 238 350	3 246 210
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 440 574	-1 720 184
Övriga externa kostnader	Not 5	-839 616	-821 700
Personalkostnader	Not 6	-159 337	-165 516
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-203 728	-158 200
Summa rörelsekostnader		-3 643 254	-2 865 600
Rörelseresultat		-404 904	380 609
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	15 168
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 786	7 371
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-48 686	-50 355
Summa finansiella poster		-45 900	-27 816
Resultat efter finansiella poster		-450 804	352 794
Årets resultat		-450 804	352 794
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfonden		-450 000	-450 000
Ianspråkstagande av underhållsfond		720 369	75 751
Resultat efter fondförändring		-180 435	-21 455

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	5 859 391	6 063 119
Summa materiella anläggningstillgångar		5 859 391	6 063 119
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 10	158 000	158 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		158 000	158 000
Summa anläggningstillgångar		6 017 391	6 221 119
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		14 064	15 960
Övriga fordringar		126 566	118 780
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	422 355	255 751
Summa kortfristiga fordringar		562 985	390 491
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	667 902	1 286 273
Summa kassa och bank		667 902	1 286 273
Summa omsättningstillgångar		1 230 887	1 676 764
Summa tillgångar		7 248 279	7 897 883

Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	172 629	172 629	
Fond för yttre underhåll	3 841 574	4 111 943	
Summa bundet eget kapital	4 014 203	4 284 572	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	380 947	-242 216	
Årets resultat	-450 804	352 794	
Summa fritt eget kapital	-69 857	110 578	
Summa eget kapital	3 944 346	4 395 150	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	2 445 815	2 562 483
Summa långfristiga skulder		2 445 815	2 562 483
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		116 668	116 668
Leverantörsskulder		245 203	247 434
Skatteskulder		66 216	34 947
Övriga skulder	Not 14	83 567	1 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	346 463	539 881
Summa kortfristiga skulder		858 117	940 250
Summa eget kapital och skulder		7 248 279	7 897 883

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Fönster	Linjär	30	2037
Dränering	Linjär	40	2057
Dränering 2	Linjär	40	2058
Garageportar	Linjär	25	2044

Markvärdet 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	3 070 596	2 981 052
Hyror, lokaler	168 528	159 228
Hyror, garage	47 808	10 389
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-64 340	-31 870
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-435
Bränsleavgifter, bostäder	4 572	5 562
Summa nettoomsättning	3 227 164	3 123 926

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar	9 645	15 559
Fakturerade kostnader	96	259
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	1
Övriga rörelseintäkter	1 445	60
Försäkringsersättningar	0	106 404
Summa övriga rörelseintäkter	11 186	122 284

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-720 369	-75 751
Reparationer	-206 389	-382 497
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-124 701	-120 593
Försäkringspremier	-74 932	-68 334
Kabel- och digital-TV	-266 640	-94 874
Återbäring från Riksbyggen	0	8 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 009	-19 470
Serviceavtal	0	-2 711
Obligatoriska besiktningar	-81 074	0
Snö- och halkbekämpning	-2 019	-10 708
Förbrukningsinventarier	-1 268	-11 734
Vatten	-159 455	-151 458
Fastighetsel	-74 196	-80 668
Uppvärmning	-616 612	-625 873
Sophantering och återvinning	-85 262	-82 612
Förvaltningsarvode drift	-16 649	-1 801
Summa driftkostnader	-2 440 574	-1 720 184

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-780 823	-770 613
Arvode, yrkesrevisorer	-16 419	-16 006
Övriga förvaltningskostnader	-11 870	-10 041
Kreditupplysningar	-750	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 219	-15 609
Kontorsmateriel	-69	-587
Telefon och porto	-1 219	-1 980
Medlems- och föreningsavgifter	-3 713	-3 713
Konsultarvoden	-14 625	0
Bankkostnader	-360	-475
Övriga externa kostnader	-1 550	-2 450
Summa övriga externa kostnader	-839 616	-821 700

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Lön till kollektivanställda	0	-21 991
Styrelsearvoden	-57 075	-46 500
Sammanträdesarvoden	-35 900	-24 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-30 000	-34 500
Övriga kostnadsersättningar	0	-96
Sociala kostnader	-36 362	-38 429
Summa personalkostnader	-159 337	-165 516

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 581	4 162
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 206	3 210
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 786	7 371

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-48 446	-50 266
Övriga räntekostnader	-241	-89
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-48 686	-50 355

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	3 381 793	3 381 793
Mark	237 910	237 910
Standardförbättring, stammar	6 750 000	6 750 000
Standardförbättring, fönster	2 500 000	2 500 000
Standardförbättring, dränering	1 864 025	1 864 025
Standardförbättring, dränering 2	2 126 550	0
Standardförbättring, garageportar	474 434	0
	17 334 712	14 733 728
Årets anskaffningar		
Standardförbättring, dränering 2		2 126 550
Standardförbättringar, garageportar		474 434
	0	2 600 984
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	17 334 712	17 334 712
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 381 793	-3 381 793
Standardförbättring, stammar	-6 750 000	-6 750 000
Standardförbättring, fönster	-1 020 000	-935 000
Standardförbättring, dränering	-119 800	-46 600
	-11 271 593	-11 113 393
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning Standardförbättring, fönster	-85 000	-85 000
Årets avskrivning Standardförbättring, dränering	-46 600	-46 600
Årets avskrivning Standardförbättring, dränering 2	-53 200	-26 600
Årets avskrivning Garageportar	-19 000	0
	-203 800	-158 200
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 475 393	-11 271 593
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 859 319	6 063 119
Varav		
Mark	237 910	237 910
Standardförbättring, fönster	1 395 000	1 480 000
Standardförbättring, dränering	1 724 225	1 770 825
Standardförbättring, dränering 2	2 046 750	2 099 950
Standardförbättring, garageportar	455 434	474 434

Totalt taxeringsvärde	43 381 000	43 381 000
varav byggnader	31 377 000	31 377 000
varav mark	12 004 000	12 004 000

Taxeringsvärden

Bostäder	42 200 000	42 200 000
Lokaler	1 181 000	1 181 000

Not 10 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-06-30	2019-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	158 000	158 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	158 000	158 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	691	1 197
Förutbetalda försäkringspremier	37 757	37 174
Förutbetald förvaltningsarvode	196 928	193 483
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	23 898
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	186 979	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	422 355	255 751

Not 12 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	425 807	523 721
Transaktionskonto	240 095	760 552
Summa kassa och bank	667 902	1 286 273

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	2 562 483	2 679 151
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-116 668	-116 668
Långfristig skuld vid årets slut	2 445 815	2 562 483

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,93%	2022-04-11	1 216 651,00	0,00	66 668,00	1 149 983,00
SWEDBANK	1,78%	2023-01-25	1 462 500,00	0,00	50 000,00	1 412 500,00
Summa			2 679 151,00	0,00	116 668,00	2 562 483,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 117 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 14 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	83 567	614
Avräkning hyror och avgifter	0	300
Clearing	0	406
Summa övriga skulder	83 567	1 320

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	6 065	6 317
Upplupna elkostnader	6 137	10 000
Upplupna värmekostnader	26 270	26 000
Upplupna kostnader för administration	0	165 832
Upplupna revisionsarvoden	4 000	4 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	53 465
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 993	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	295 999	274 267
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	346 463	539 881

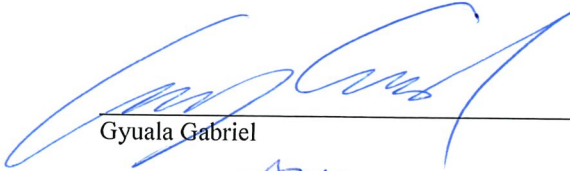
Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckning	7 500 000	9 542 000

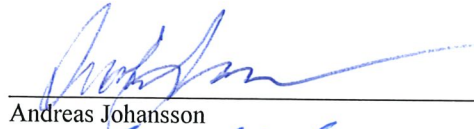
Styrelsens underskrifter

Vänersborg 2020-09-17

Ort och datum



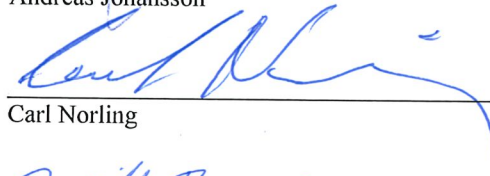
Gyuala Gabriel



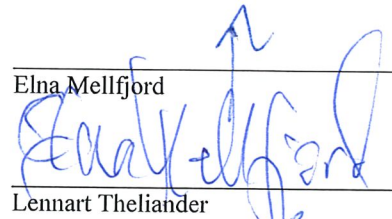
Andreas Johansson




Bengt Thelander



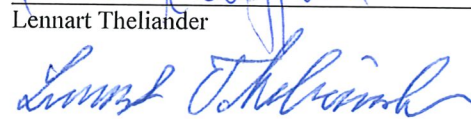
Carl Norling



Elna Mellfjord

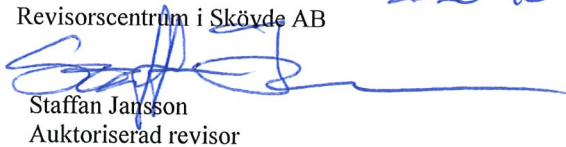


Pernilla Rasmussen



Lennart Theliander

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-10-19
Revisorscentrum i Skövde AB



Staffan Jansson
Auktoriserad revisor



Thomas Hjort
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Vänersborgshus nr 3
Org.nr 762500-1313

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Vänersborgshus nr 3 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-06-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2019-10-15 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

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

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Vänersborgshus nr 3 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde och Vänersborg den 19 oktober 2020
RevisorsCentrum i Skövde AB

Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

Thomas Hjort
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad 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 förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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 Vänersborgshus 3

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Vänersborgshus 3 i samarbete med Riksbyggen

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

