

---

# Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-12-31

RBF Vadstenahus 5  
Org nr: 724000-1169



**Härmed kallas samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma för  
RBF Vadstenahus nr 5**

Dag: Måndagen den 2020-05-25.

Tid: 18:00

Plats: Föreningslokalen

**Dagordning**

- A. Stämmans öppnande.
- B. Fastställande av röstlängd
- C. Val av stämмоordförande.
- D. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
- E. Val av en person som har att jämte ordförande justera protokollet.
- F. Val av rösträknare.
- G. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- H. Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- I. Framläggande av revisorernas berättelse.
- J. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- K. Beslut om resultatdisposition.
- L. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- M. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- N. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och revisorer.
- O. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- P. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- Q. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- R. Val av valberedning.
- S. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- T. Stämmans avslutande.

**S.) Motioner & propositioner**

- Beslut angående anslutning till fiber i föreningen.
- Beslut angående medlemsträffar 2ggr/år

RIKSBYGGEN BOSTADSRÄTTSFÖRENING  
VADSTENAHUS NR 5

## Proposition

Angående anslutning till fiber i föreningen.

### Bakgrund

Intresse/förfrågningar har inkommit från medlemmar om möjlighet till anslutning av fiber. Styrelsen har därför genom Riksbyggen/Telia tagit fram ett förslag gällande installation av fiber med tillhörande paket som då ger oss möjlighet till snabbt bredband, smart digital-TV i föreningen.

### Beskrivning av ärendet

Fiberanslutning kommer att kosta föreningen 0kr, ingår i RAM-avtalet

Riksbyggen har ett samarbetsavtal med Telia.

Telia paket: Bredband 100/100 och 25 TV-kanaler, varav 17 HD-kanaler

Installationshjälp, digitalbox, router och 1st. uttag ingår.

Vid ev. grävningsarbete ingår även återställning. Avtalstid 5 år.

### **Totalt pris: 278kr/mån/lght**

Föreningen avser bekosta 78,00 kr/månad/lägenhet.

Medlemmarna kommer således få ett tillägg/höjning på 200,00 kr/mån.

Vid installation av Fiber/TV kommer nuvarande TV-utbud från Sappa/Vökby sägas upp.

Fiberanslutningen ökar föreningens och bostadens värde.

Planerad start för arbetet är hösten 2020

### Förslag till beslut

Styrelsen yrkar på att stämman beslutar att genomföra anslutning av fiber till föreningen enligt ovanstående beskrivning.

*För att genomföra denna motion FÖR eller EMOT så skall beslut fattas på föreningsstämman med 2/3-dels majoritet av närvarande röstberättigade samt ifyllda poströster.*

*Styrelsen i Vadstenahus nr 5*

Vadstena 25 januari 2020

Motion inför stämman 2020, för RBF Vadstenahus 5

Förslag till informationsmöten.

I Riksbyggens styrelsehandbok flik 8, sid 4 står följande:  
”Styrelsen ska se till att medlemmarna får upplysningar och fortlöpande information om föreningens verksamhet.”

Med hänvisning till detta, är mitt förslag att styrelsen sammankallar till två medlemsmöten per år, ett under våren och ett under hösten.

Vid dessa tillfällen ger styrelsen aktuell information, samt svarar på medlemmarnas frågor.

Kallelse till träffarna görs via anslag i trapphusen eller med lappar i brevlådorna, senast en månad före utsatt datum.

Stämman föreslås besluta enligt ovanstående förslag.

Vadstena som ovan

  
Margaretha Wärnberg

# Proposition för beslut om indragning av bredband med Telia

Bostadsrättsföreningen beslutar om ett basutbud för alla hushåll – till ett mycket bra pris. Enligt Riksbyggens avtal med Telia erbjuder vi följande:

## Vilka tjänster kommer levereras?

- Bredband 100/100mbit
- I tv-paketet ingår 25 kanaler varav 17 i HD-kanaler,
- Marknadens största filmbutik med över 10 000 filmer.
- Tv var du vill, när du vill med ditt utbud i vår streamingtjänst Telia Play ingår
- Första uttaget sätts upp i hallen. Det andra uttaget sätts upp i vardagsrummet.
- 1 st Tv-box per hushåll
- Fri support och utbyte av defekt hårdvara under hela avtalstiden.

## Vad innebär då detta?

Mot en avgiftshöjning av 200kr/månad per hushåll så har vi möjlighet att få detta system installerat i din lägenhet. Total kostnad för föreningen är 278kr/mån/hushåll. Föreningen står således för de 78kr som mellanskillnaden blir. För en privatperson som skulle göra denna typ av beställning skulle kostnaden ligga på ord. pris 728kr/mån (429kr bredband 100/100 + 299kr Telia Lagom)

Telia kommer då att ansluta till vårt befintliga nät. Dessa nätverksuttag används till alla tre delar av systemet det vill säga bredband, TV och telefoni. Telia tillhandahåller en digital-TV box samt en router gratis.

Historisk så har värdet på fastigheten/lägenheterna ökat efter en installation och det har alltid lönat sig att dra in bredband kollektivt.

## Denna installation planeras att utföras någon gång under hösten 2020

Arbetet väntas pågå 3-4v och skall vara klart senast 20201130

Nedan TV Paket Lagom

### Tv kanaler



## Bredband

Varje boende kommer att ha ett 100/100 mbit/s bredband efter installationen av fiber kommer det däremot att vara möjligt att teckna abonnemang för bredband upp till 1000mbit. Har du idag ett bredbandsabonnemang hos Telia (ev. med bindningstid) är det möjligt att flytta över detta/konvertera detta till ett abonnemang som går på fibernätet, kostnadsfritt.



## Telefoni

De hushåll som idag valt att teckna ett fast telefonabonnemang har fått kopplat detta via det vanliga telejacket. Efter denna installation kommer det i fortsättningen precis som idag gå att använda telejacket.

Det kommer däremot också att vara möjligt att teckna abonnemang för telefoni som kopplas via detta fiberbaserade system. Det fungerar i praktiken likadant. Detta är oftast ett billigare alternativ än att ha ett vanligt hederligt telefonabonnemang via telejacket.



## Information från Telia

### Installationshjälp

Installationshjälpen innebär att varje lägenhet får ett tillfälle att tillkalla en tekniker kostnadsfritt som hjälper till med installationen utav bredband, tv och telefoni. Efter att installationen av fiber är klar i huset kan varje boende ringa till Telias kundtjänst och boka en tekniker.

### Beskrivning av hur Tv:n kopplas...

I samband med att vi installerar systemet så kommer du att få er digital-TV box och router av Telia. Medföljande manual ger dig en beskrivning av hur det ska kopplas in. Nedan beskriver vi grunderna i hur det är kopplat och vad som krävs om man har fler än en TV-apparat, detta gör vi för att du ska få en förståelse av hur ett fiberbaserat system fungerar.

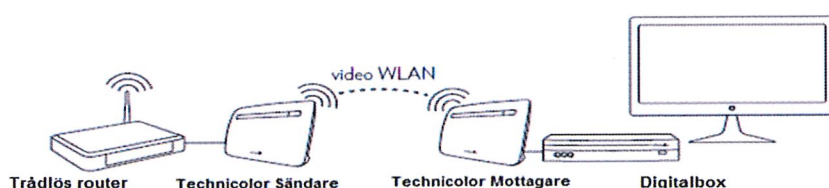
Varje TV i ert hushåll behöver vara kopplad till en egen digital-TV box. Digital-TV boxen i sin tur är kopplad till en router, routern i sin tur är kopplad till nätverksuttaget.

*Vid frågor som berör denna proposition, vänligen kontakta kundansvarig:  
Dick Bytander tel: 013-246237 mail: dick.bytander@riksbyggen.se*

## Hur gör jag om jag har mer än en TV-apparat?

Eftersom varje TV behöver en digital-TV box så får ni ta kontakt med Telia för att beställa en Digital-TV box, utöver den ni får av oss.

Har du för avsikt att exempelvis placera Tv:n i ett rum som inte har nätverksuttaget i närheten, låt oss säga sovrummet, så har man två alternativ för att kunna koppla in den. Ena alternativet är att dra en lång nätverkssladd från routern som är kopplad i nätverksuttaget i hallen/vardagsrummet och in till sovrummet, denna nätverkssladd kopplas in i digital-TV boxen som i sin tur är kopplad med Tv:n. Andra alternativet är att beställa en trådlös box som heter "Technicolor" där ena boxen (sändaren) kopplas in i routern medan den andra boxen (mottagaren) placeras i sovrummet samt kopplas in i digital-TV boxen, som i sin tur är kopplad till Tv:n. Se illustrationen nedan.



## Vanliga frågor:

Jag har idag bredband via ADSL (Telejacket) och har bindningstid kvar, kommer jag att kunna fortsätta som vanligt att använda det även efter denna installation? **Ja, telejacket påverkas inte av denna eventuella installation.**

Jag har idag bredband via ADSL som är tecknat hos Telia och har bindningstid kvar, kan jag överföra/omvandla detta till ett abonnemang som går på fiber, kostnadsfritt? **Ja**

Jag har idag bredband via ADSL som är tecknat hos annan leverantör än Telia och har bindningstid kvar, kan jag överföra/omvandla detta till ett abonnemang som går på fiber, kostnadsfritt? **Nej, bindningstiden får löpa ut först.**

Jag har idag ett avtal om Tv-kanaler med Boxer och har bindningstid kvar, kommer jag att kunna fortsätta använda min utrustning? **Nej**

Jag har idag ett fast telefonabonnemang och har bindningstid kvar, kommer jag att kunna fortsätta som vanligt att använda det även efter denna installation? **Ja, telejacket påverkas inte av denna eventuella installation.**

Jag har idag ett fast telefonabonnemang via Telia och har bindningstid kvar, kan jag överföra/omvandla detta till ett abonnemang som går på fiber, kostnadsfritt? **Ja**

Jag har inget behov av bredband men undrar om jag kan få min telefon att gå via detta nya fiberbaserade system? **Ja, det går bra. Bredbandet har inget med telefonen att göra. I fiberledningarna som dras in i din lägenhet kan det skickas olika data såsom TV, Bredband och Telefoni, detta oberoende av varandra.**

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Vadstenahus 5 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2018-07-01 till 2019-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Vadstena kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. föreningen har valt att ändra räkenskapsår vilket innebär att detta bokslutet löper 18 månader istället för 12 månader. Vilket medför att föreningen har ökade intäkter under perioden.

I resultatet ingår avskrivningar med 160 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 409 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vasallen i Vadstena Kommun med 51 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1962. Fastighetens adress är Riddargatan 4 A-G.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	8
2 rum och kök	27
3 rum och kök	12
5 rum och kök	3

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	15
Antal p-platser	25

Total bostadsarea	2 967 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	17 166 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	15 547 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 30 tkr och planerat underhåll för 185 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Avsättning för verksamhetsåret har skett med 61 kr/m<sup>2</sup>.

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

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Dränering	2015	
Tvättstugeutrustning	2016	
Installationer (Byte stamventiler)	2016	
Huskropp utvändigt (Tak)	2017	
Byte av radiatorventiler samt termostater	2018	
Tak samt fasadrenovering	2018	
Markytor framför garage	2018	

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	185 000

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Vidmir Tomic	Ordförande	2019
Heidi Segrell	Sekreterare	2019
Arne Pettersson	Vice ordförande	2020
Börje Karlsson	Ledamot	2020
Dick Bytander	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Åke Engström	Suppleant	2019
Radmila Tomic	Suppleant	2019
Rebecka Staf	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2019
Eva Malmberg	Förtroendevald revisor	2019

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Inga Erika Björklund	2019

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Gunilla Törnblom	
Margaretha Wärnberg	

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har antagit att byta räkenskapsår från 0701-0630 till 0101-1231. Detta innebär att denna årsredovisning är förlängd från 12 till 18 månader. Detta medför att siffror inte är jämförbara med föregående år.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 56 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-10-01 då den höjdes med 3 %.

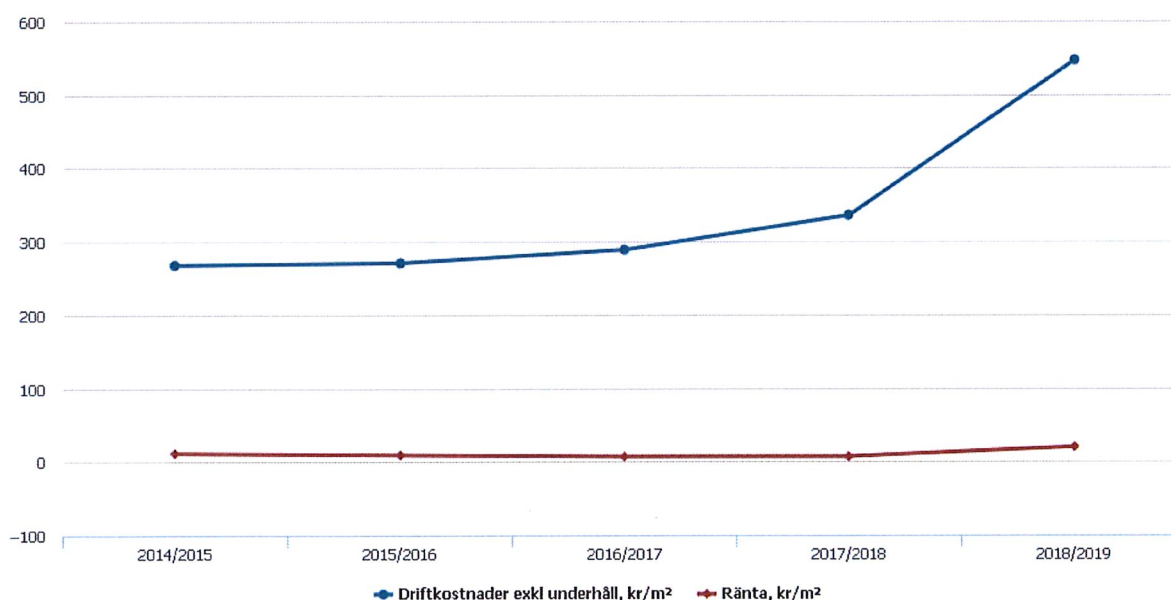
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 3 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 553 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	2 554	1 663	1 615	1 614	1 611
Resultat efter finansiella poster	249	-684	-752	-81	59
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	61	61	54	54	54
Balansomslutning	2 612	2 696	3 130	3 670	3 839
Soliditet %	27	17	37	52	52
Likviditet %	294	160	156	353	344
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	553	539	523	523	523
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	547	338	289	271	268
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	20	7	7	9	11
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	5	0	125	281	247
Lån, kr/m <sup>2</sup>	564	545	421	449	478



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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	169 996	0	979 335	-684 464
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-684 464	684 464
Reservering underhållsfond		200 000	-200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-185 000	185 000	
Årets resultat				249 243
<b>Vid årets slut</b>	<b>169 996</b>	<b>15 000</b>	<b>279 871</b>	<b>249 243</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	294 871
Årets resultat	249 243
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	185 000
<b>Summa</b>	<b>529 114</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **529 114**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01	2017-07-01
		2019-12-31	2018-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 554 281	1 662 760
Övriga rörelseintäkter	Not 3	106 835	19 510
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 661 116</b>	<b>1 682 270</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 808 099	-1 839 439
Övriga externa kostnader	Not 5	-266 614	-182 523
Personalkostnader	Not 6	-102 955	-80 773
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-160 054	-242 525
Övriga rörelsekostnader		-16 000	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 353 722</b>	<b>-2 345 260</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>307 393</b>	<b>-662 990</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2 448	2 448
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 604	-23 922
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-58 150</b>	<b>-21 474</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>249 243</b>	<b>-684 464</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>249 243</b>	<b>-684 464</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	1 612 272	1 769 376
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	0	11 800
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 612 272</b>	<b>1 781 176</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	25 500	25 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 500</b>	<b>25 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 637 772</b>	<b>1 806 676</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-4 180	-4 180
Övriga fordringar		67 609	21 615
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	167 843	144 849
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>231 272</b>	<b>162 284</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		743 083	727 059
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>743 083</b>	<b>727 059</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>974 355</b>	<b>889 343</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>2 612 127</b>	<b>2 696 019</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		169 996	169 996
Fond för yttre underhåll		15 000	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>184 996</b>	<b>169 996</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		279 871	979 335
Årets resultat		249 243	-684 464
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>529 114</b>	<b>294 871</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>714 110</b>	<b>464 867</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	1 566 684	1 674 564
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 566 684</b>	<b>1 674 564</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	53 940	107 880
Leverantörsskulder		57 450	270 523
Skatteskulder		8 056	1 811
Övriga skulder		807	9 485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	211 080	166 890
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>331 333</b>	<b>556 589</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>2 612 127</b>	<b>2 696 019</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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	33
Standardförbättringar	Linjär	10-50
Imventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-12-31	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 459 557	1 599 612
Hyror, lokaler	3 960	2 640
Hyror, garage	59 474	37 548
Hyror, p-platser	45 000	29 900
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 960	-2 640
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 250	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 500	-4 300
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 554 281</b>	<b>1 662 760</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-12-31	2017-07-01 2018-06-30
Övriga ersättningar	16 730	14 121
Fakturerade kostnader	360	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	4
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	7 150	0
Övriga rörelseintäkter för sålda inventarier	81 741	5 385
Försäkringsersättningar	854	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>106 835</b>	<b>19 510</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-12-31	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-185 000	-733 482
Reparationer	-29 849	-34 173
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-53 507	-48 209
Försäkringspremier	-53 368	-34 326
Kabel- och digital-TV	-99 973	-65 592
Återbäring från Riksbyggen	4 600	3 375
Obligatoriska besiktningar	-27 500	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-148
Snö- och halkbekämpning	-2 250	0
Förbrukningsinventarier	-21 416	-11 386
Fordons- och maskinkostnader	-1 857	-270
Frakter och transporter	0	-1 297
Vatten	-114 910	-75 411
Fastighetsel	-68 276	-44 860
Uppvärmning	-571 133	-420 845
Sophantering och återvinning	-86 449	-54 236
Förvaltningsarvode drift	-497 210	-318 578
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-1 808 099</b>	<b>-1 839 439</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2018-07-01</b>	<b>2017-07-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-06-30</b>
Förvaltningsarvode administration	-178 698	-107 652
IT-kostnader	-11 486	-10 088
Arvode, yrkesrevisorer	-7 376	-10 000
Övriga förvaltningskostnader	-35 625	0
Kreditupplysningar	-900	-1 240
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 765	-18 425
Representation	-2 061	-10 310
Kontorsmateriel	-890	-6 749
Telefon och porto	-9 793	-4 884
Medlems- och föreningsavgifter	-2 550	-2 550
Köpta tjänster	0	-6 688
Bankkostnader	-2 750	-3 037
Övriga externa kostnader	-720	-900
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-266 614</b>	<b>-182 523</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2018-07-01</b>	<b>2017-07-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-06-30</b>
Lön till kollektivanställda	0	-24 420
Styrelsearvoden	-69 338	-22 750
Sammanträdesarvoden	-19 350	-15 470
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 820	-896
Pensionskostnader	0	-1 507
Sociala kostnader	-12 447	-15 730
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-102 955</b>	<b>-80 773</b>

**Not 7 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	4 974 224	4 974 224
Mark	71 540	71 540
Anslutningsavgifter	189 794	189 794
Tillkommande utgifter	2 031 416	2 031 416
Markanläggning	705 839	705 839
	<b>7 972 813</b>	<b>7 972 813</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>7 972 813</b>	<b>7 972 813</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-4 904 518	-4 755 291
Anslutningsavgifter	-48 635	-43 869
Tillkommande utgifter	-750 695	-681 813
Markinventarier	-499 589	-485 839
	<b>-6 203 437</b>	<b>-5 966 812</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-69 706	-149 227
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-4 767	-4 767
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-68 882	-68 882
Årets avskrivning markanläggningar	-13 750	-13 750
	<b>-157 105</b>	<b>-236 626</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-6 360 542</b>	<b>-6 203 438</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>1 612 272</b>	<b>1 769 376</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	0	69 706
Mark	71 540	71 540
Anslutningsavgifter	136 393	141 159
Tillkommande utgifter	1 211 840	1 280 721
Markanläggningar	192 500	206 250
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	15 323 000	15 323 000
Lokaler	224 000	224 000
	<b>17 166 000</b>	<b>15 547 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>12 924 000</i>	<i>11 924 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 242 000</i>	<i>3 623 000</i>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner	0	0
Inventarier och verktyg	203 682	203 682
	<b>203 682</b>	<b>203 682</b>
<b>Utrangeringar</b>		
Inventarier och verktyg	-29 500	
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>-29 500</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>174 182</b>	<b>203 682</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner	-191 882	-185 982
	<b>-191 882</b>	<b>-185 982</b>
<b>Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar</b>		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	20 650	
	<b>20 650</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner	0	0
Inventarier och verktyg	-2 950	-5 900
	<b>-2 950</b>	<b>-5 900</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-174 182	-191 882
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-174 182</b>	<b>-191 882</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>11 800</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner	0	0
Inventarier och verktyg	0	11 800

**Not 9 Andra långfristiga fordringar**

	2019-12-31	2018-06-30
51 Garantikapital á 500 kr i intresseföreningen	25 500	25 500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>25 500</b>	<b>25 500</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	37 273	17 262
Förutbetalt förvaltningsarvode	112 997	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 573	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	127 587
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>167 843</b>	<b>144 849</b>

**Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-06-30
Inteckningslån	1 620 624	1 782 444
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-53 940	-107 880
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>1 566 684</b>	<b>1 674 564</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,89%	2021-01-28	656 000,00	0,00	16 000,00	640 000,00
SEB	1,61%	2021-04-28	366 244,00	0,00	70 000,00	296 244,00
SEB	2,00%	2021-04-28	496 000,00	0,00	16 000,00	480 000,00
SEB	1,30%	2023-11-28	264 200,00	0,00	5 880,00	258 320,00
<b>Summa</b>			<b>1 782 444,00</b>	<b>0,00</b>	<b>107 880,00</b>	<b>1 674 564,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 91 880 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 92 000 kr årligen

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-06-30</b>
Upplupna sociala avgifter	0	7 148
Upplupna räntekostnader	14 840	0
Upplupna driftskostnader	0	16 898
Upplupna elkostnader	4 367	0
Upplupna värmekostnader	53 521	0
Upplupna revisionsarvoden	9 688	10 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	200	22 950
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	128 663	109 594
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>211 280</b>	<b>167 090</b>

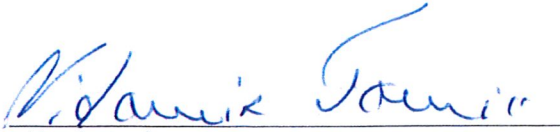
**Not Ställda säkerheter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-06-30</b>
Fastighetsinteckningar	4 305 300	4 305 300

Styrelsens underskrifter

2020-03-05

Ort och datum



Vidomir Tomic  
Ordförande



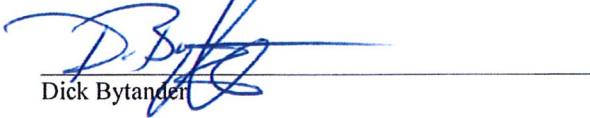
Heidi Segrell



Arne Pettersson



Börje Karlsson



Dick Bytander

Vår revisionsberättelse har lämnats den <sup>11/5</sup>24/4 2020

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson  
Huvudansvarig auktoriserad revisor



Eva Malmberg  
Förtroendevald revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Rbf Vadstenahus 5  
Org.nr 724000-1169

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för föreningen för räkenskapsåret 2019-01-01 -- 2019-12-31.

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 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 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.



## 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 föreningen för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Norrköping den 11 maj 2020

Grant Thornton Sweden AB

  
Maria Johansson

Auktoriserad revisor


# Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i RBF Vadstenahus 5, organisationsnummer 724000-1169.

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i RBF Vadstenahus 5 för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-12-31. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Jag bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till att rikta någon anmärkning mot styrelsens ledamöter.

Vadstena den 24/4 2020

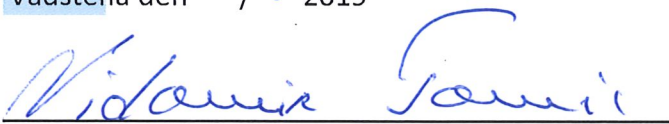
  
Eva Malmberg  
Förtroendevald revisor


## Budgetförslag resultaträkning


Konto	Benämning	Utfall 2018	Budget 2019/2020	Prognos 1180701-20191231	Budget 2020
	ÅRSavgifter och hyror	1 669 800	1 719 588	2 566 635	1 904 030
	HYRES- OCH avgiftsbortfall	-6 940	-7 740	-13 610	-8 885
	ÖVRIGA förvaltningsintäkter	0	16 664	98 322	13 514
	<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>1 662 860</b>	<b>1 728 512</b>	<b>2 651 347</b>	<b>1 908 659</b>
	REPARATIONER	-34 173	-40 500	-20 281	-70 000
	UNDERHÅLL	-733 482	-100 000	-185 000	-150 000
	FASTIGHETSSKATT	-48 209	-48 209	-53 507	-53 507
	4111 Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	-331 140	-332 046	-505 116	-349 846
	4112 Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	0	0	-500	0
	4117 Rabatt/återbäring från RB	4 600	0	4 600	4 600
	4191 Snö- och halkbekämpning	-2 250	0	0	0
	4610 Fastighetsel	-44 558	-44 200	-61 063	-46 780
	4620 Uppvärmning	-406 507	-406 892	-530 776	-390 000
	4630 Vatten	-76 244	-78 453	-109 532	-78 453
	4640 Sophämtning	-65 799	-57 930	-88 401	-67 800
	4710 Fastighetsförsäkring	-35 499	-36 209	-53 249	-36 600
	4760 Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	-67 074	-68 076	-85 284	-67 800
	5410 Förbrukningsinventarier	-2 740	-3 000	-3 000	-3 000
	5460 Förbrukningsmaterial	-8 996	-8 500	-13 000	-9 000
	6400 Förvaltningskostnader (gruppkonto)	-111 517	-110 978	-168 632	-115 794
	6480 Arvode för ekonomisk förvaltning	-9 375	0	-9 375	0
	6481 Arvode för ekonomisk förvaltning/ extra debiterat utöv	-2 500	0	-2 500	0
	6490 Övriga förvaltningskostnader	-35 625	0	-36 625	0
	<b>DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 195 222</b>	<b>-1 146 284</b>	<b>-1 662 453</b>	<b>-1 160 473</b>
	ÖVRIGA KOSTNADER	-42 973	-45 037	-50 986	-37 271
	PERSONALKOSTNADER	-48 183	-85 200	-151 317	-113 810
	AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	-147 454	-127 971	-364 087	-242 525
	<b>SUMMA KOSTNADER</b>	<b>-2 249 697</b>	<b>-1 593 201</b>	<b>-2 487 631</b>	<b>-1 827 586</b>
	<b>Rörelseresultat</b>	<b>-586 837</b>	<b>135 311</b>	<b>163 716</b>	<b>81 073</b>
	RÄNTEINTÄKTER	4 806	2 400	4 800	4 800
	RÄNTEKOSTNADER	-30 966	29 100	-38 422	-14 319
	ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER	48	0	0	0
	<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>	<b>-26 112</b>	<b>31 500</b>	<b>-33 622</b>	<b>-9 519</b>

Konto	Benämning	Utfall 2018	Budget 2019/2020	Prognos 1180701-20191231	Budget 2020
	<b>Resultat efter finansiella poster</b>	-612 949	166 811	130 094	71 554
	<b>Resultat före skatt</b>	-612 949	166 811	130 094	71 554
	<b>Årets Resultat</b>	-612 949	166 811	130 094	71 554
	2072 Årets avsättn underhållsfond	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
	2073 Disp.ur underh.fond/yttre fond	610 274	100 000	150 000	150 000
	Underhållsfond	410 274	-100 000	-50 000	-50 000
	Underhållsfond	410 274	-100 000	-50 000	-50 000
	<b>Resultat efter avsättning underhållsfond</b>	-202 675	66 811	80 094	21 554

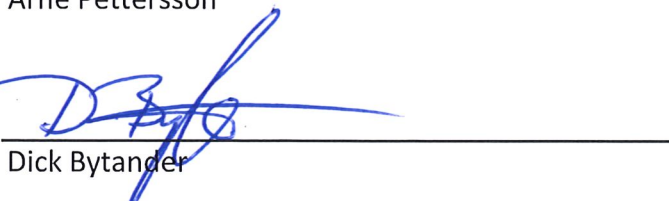
Vadstena den 28 / 10 2019

  
Vidomir Tomic

  
Heidi Segrell

  
Arne Pettersson

  
Börje Karlsson

  
Dick Bytander

---

# 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, fastighetservice 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, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## **Skuldkvot**

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

## **Soliditet**

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

## **Ställda säkerheter**

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

## **Avskrivning av byggnader**

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

## **Årsavgift**

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

## **Årsredovisning**

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

## **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande



fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# RBF Vadstenahus 5

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Vadstenahus 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](http://www.riksbyggen.se)

