

---

# Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Vänersborgshus 4  
Org nr: 762500-1271



---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Vänersborgshus 4 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2019-07-01 till 2020-06-30

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Vänersborgs kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-06-08. Nuvarande stadgar registrerades 2018-02-13.

Årets resultat är något sämre än föregående år. Det beror till största delen på att föreningen har tagit kostnaden för sammanträdesarvodet för år 2018 och år 2019. Denna kostnad har tidigare år varit felperiodiserad och korrigeras nu detta räkenskapsår.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 418% till 379%.

I resultatet ingår avskrivningar med 165 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 710 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Apeln 6, i Vänersborgs kommun. På fastigheten finns 59 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 1960. Fastighetens adress är Östergatan 29-37.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam via Proinova försäkringsmäklare.

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

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
11	16	16	8	8	59

### Dessutom tillkommer

Lokaler	P-platser
1	24

Total tomtarea	3 480 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	4 315 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	132 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	38 721 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	38 721 000 kr

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	Förvaltning
Garasu Jukon AB	Städning
Telia	Fiberavtal
Securitas	Störningsjour/bevakning
Nordic Green Energy	Elavtal

#### 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 73 tkr och planerat underhåll för 135 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2018 och visar på ett underhållsbehov på 6 331 tkr för åren 2018-2027. Föreningen har beslutat om att installera hissar i fastigheten och inväntar nu bygglov. Hissinstallationen beräknas kosta ca: 17 miljoner kr och ingår inte i underhållsplanen från 2018. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 620 tkr. Underhållsfonden uppgår per 2020-06-30 till 1 373 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
<b>Beskrivning</b>		
Lägenhetsdörrar	2003	
Inglasning av balkonger	2004	
Infördring av stammar	2005	
Fläktsystem	2008	
Fönsterbyte	2010	
Asbetssanering i källare	2010	
Värmekabel i hänggrännor	2011	
Fiberanslutning	2012	
Cykelgarage	2012	
Översyn av skärmtak	2013	
Ny belysning	2013	
Ny va-ledning och service	2013	
Tre nya tvättmaskiner	2013	
Målning tvättstuga och torkrum	2013	
Tilläggsisolering vindar	2014	
Avfuktare 2 st	2014	
Målning källargolv	2014	
Ny- och omplantering växter	2014	
Nytt boknings- och passagesystem	2015	
Takreovering	2016	
Stammar, filmning/dokumentation och spolning	2019	

<b>Årets utförda underhåll</b>	<b>Belopp</b>
<b>Beskrivning</b>	
Ny tvättmaskin	32 344
Belysning gym	24 915
Asfaltering	42 500
Gjuta storgatsten och laga puts	35 319

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	
<b>Beskrivning</b>		
Infördring av huvudledning, avlopp	2020	
Puts av fasader	2021	
Hissinstallation	2021	Inväntar bygglov

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Mona Dahlström	Ordförande	2021
Peter Bryntesson	Sekreterare	2021
Peter Enhus	Vice ordförande	2021
Pär Jonsson	Ledamot	2020
Eva Johansson	Ledamot	2021
Jeanette Johansson	Ledamot	2021
Lennart Theliander	Ledamot Riksbyggen	2020

<b>Styrelsuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Anders Jakobsson	Suppleant	2020
Stefan Backlund	Suppleant	2021
Elisabet Persson	Suppleant Riksbyggen	2020

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Revisorscentrum i Skövde AB ansvarig	Auktoriserad revisor	2020
Staffan Jansson		2020
Erik Birgersson	Förtroendevald revisor	2020

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Åsa Carlstein	Förtroendevald revisor	2020

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Ove Johansson	2020
Lars Eklund	2020

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 80 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 80 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-07-01 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3% från och med 2020-09-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 501 kr/m<sup>2</sup>/år.

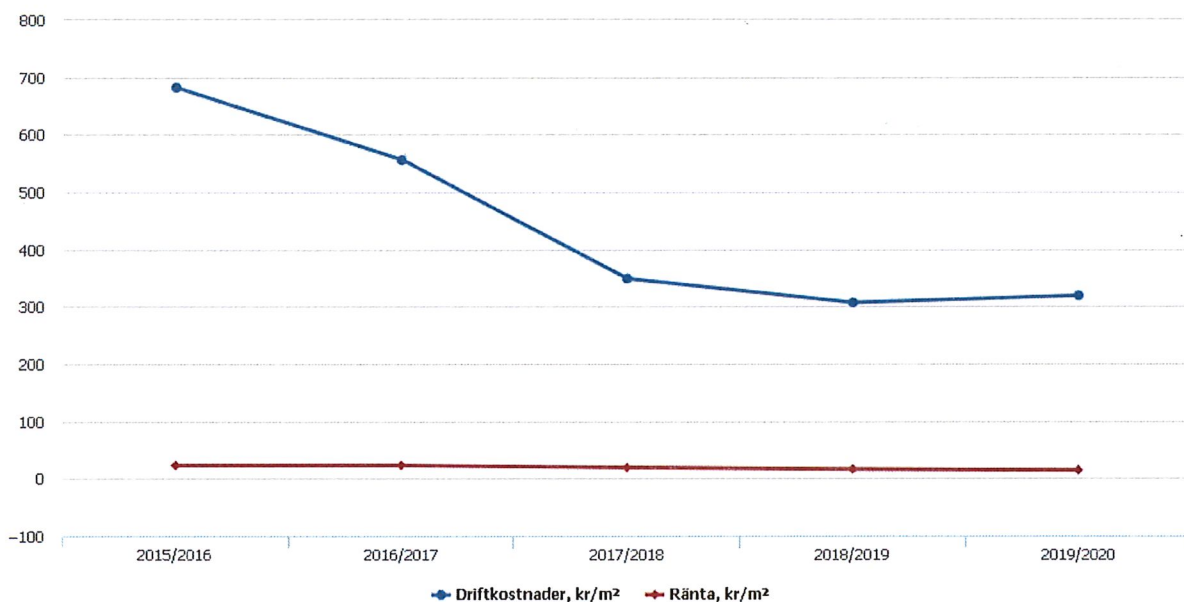
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	2 363	2 272	2 228	2 169	2 155
Årets resultat	634	619	415	-599	-1 107
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	139	135	130	126	121
Balansomslutning	5 967	5324	5 208	5 054	2 937
Soliditet %	25	18	6	-2	9
Likviditet %	379	418	217	239	323
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	501	480	475	466	466
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	319	307	349	556	682
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	14	16	19	23	23
Lån, kr/m <sup>2</sup>	890	924	1 028	1 077	1 120



**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. 78,6%(78%)) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	237 216	0	0	887 804	-803 302	619 086
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					619 086	-619 086
Reservering underhållsfond				620 000	-620 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-135 078	135 078	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						544 837
Vid årets slut	237 216	0	0	1 372 726	-669 138	544 837

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-184 216
Årets resultat	544 837
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-620 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	135 078
<b>Summa</b>	<b>-124 301</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

- 124 301

### Att balansera i ny räkning i kr

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01	2018-07-01
		2020-06-30	2019-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 362 967	2 271 897
Övriga rörelseintäkter	Not 3	295 978	319 670
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 658 945</b>	<b>2 591 567</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 419 525	-1 363 912
Övriga externa kostnader	Not 5	-296 501	-256 936
Personalkostnader	Not 6	-174 538	-135 812
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-164 822	-159 207
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 055 386</b>	<b>-1 915 867</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>603 559</b>	<b>675 700</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	8 496
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 193	3 915
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 914	-69 024
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-58 721</b>	<b>-56 613</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>544 837</b>	<b>619 086</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>544 837</b>	<b>619 086</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	3 197 710	3 347 665
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	129 419	97 777
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 327 129</b>	<b>3 445 442</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	88 500	88 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>88 500</b>	<b>88 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 415 629</b>	<b>3 548 283</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	3 145
Övriga fordringar		84 949	77 723
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	79 096	112 154
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>164 045</b>	<b>193 022</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	2 387 757	1 583 137
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 387 757</b>	<b>1 583 137</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 551 803</b>	<b>1 776 159</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>5 967 431</b>	<b>5 324 442</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	237 216	237 216	
Fond för yttre underhåll	1 372 727	887 804	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 609 943</b>	<b>1 125 020</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-669 138	-803 302	
Årets resultat	544 837	619 086	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-124 301</b>	<b>-184 216</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 485 642</b>	<b>940 804</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 808 628	3 958 628
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 808 628</b>	<b>3 958 628</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		150 000	150 000
Leverantörsskulder		127 962	106 231
Skatteskulder		6 035	3 990
Övriga skulder		0	11 766
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	389 165	153 023
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>673 162</b>	<b>425 010</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>5 967 431</b>	<b>5 324 442</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	40
Fönster	Linjär	30
Nytt passersystem	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5/10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 162 559	2 069 054
Hyror, lokaler	14 800	14 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	900	-1 237
Elavgifter	184 708	189 280
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 362 967</b>	<b>2 271 897</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Kabel-tv-avgifter	169 218	167 552
Balkonginglasning	114 450	131 560
Övriga ersättningar	11 170	18 503
Fakturerade kostnader	1 080	1 080
Övriga rörelseintäkter	60	975
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>295 978</b>	<b>319 670</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-135 078	-50 000
Reparationer	-72 507	-84 896
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-85 521	-82 453
Försäkringspremier	-58 909	-53 816
Kabel- och digital-TV	-164 433	-168 608
Återbäring från Riksbyggen	0	2 500
Serviceavtal	0	-5 940
Obligatoriska besiktningar	-12 238	0
Bevakningskostnader	-10 147	-8 465
Snö- och halkbekämpning	-1 988	-6 784
Förbrukningsinventarier	-1 962	-26 060
Fordons- och maskinkostnader	-65	-3 870
Vatten	-105 637	-109 556
Fastighetsel	-226 958	-216 117
Uppvärmning	-399 978	-409 282
Sophantering och återvinning	-62 750	-61 333
Förvaltningsarvode drift	-81 356	-79 231
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-1 419 525</b>	<b>-1 363 912</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-186 841	-191 456
Lokalkostnader	-1 695	0
IT-kostnader	-269	-248
Arvode, yrkesrevisorer	-15 025	-15 188
Övriga förvaltningskostnader	-25 944	-24 632
Kreditupplysningar	-1 125	-2 250
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 721	-17 395
Kontorsmateriel	-3 083	-744
Medlems- och föreningsavgifter	-2 773	-2 773
Konsultarvoden	-46 475	0
Bankkostnader	0	-180
Övriga externa kostnader	-2 550	-2 071
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-296 501</b>	<b>-256 936</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Lön till kollektivanställda	-2 436	-26 997
Styrelsearvoden	0	-3 000
Sammanträdesarvoden	-139 000	-80 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-1 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-285
Pensionskostnader	-998	0
Sociala kostnader	-32 104	-24 530
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-174 538</b>	<b>-135 812</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivningar tillkommande utgifter	-149 955	-150 000
Avskrivning Maskiner och inventarier	-14 867	-9 207
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-164 822</b>	<b>-159 207</b>



**Not 8 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	2 473 087	2 473 087
Mark	282 165	282 165
Balkongrenovering	2 540 000	2 540 000
Infordringar	600 000	600 000
Fönster	2 600 000	2 600 000
Nytt passersystem	365 000	365 000
	<b>8 860 252</b>	<b>8 860 252</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>8 860 252</b>	<b>8 860 252</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-2 473 087	-2 473 087
Balkongrenovering	-1 497 500	-1 452 500
Infordringar	-600 000	-600 000
Fönster	-870 000	-783 000
Nytt passersystem	-72 000	-54 000
	<b>-5 512 587</b>	<b>-5 362 587</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning balkonger	-45 022	-45 000
Årets avskrivning fönster	-86 908	-87 000
Årets avskrivning nytt passersystem	-18 024	-18 000
	<b>-149 954</b>	<b>-150 000</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-5 662 541</b>	<b>-5 512 587</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>3 197 710</b>	<b>3 347 665</b>
<b>Varav</b>		
Mark	282 165	282 165
Balkonger	997 500	1 042 500
Fönster	1 643 000	1 730 000
Nytt passersystem	275 000	293 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	38 600 000	38 600 000
Lokaler	121 000	121 000
	<b>38 721 000</b>	<b>38 721 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>28 121 000</i>	<i>28 121 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 600 000</i>	<i>10 600 000</i>

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Sopmaskin	14 341	14 341
Torktumlare 2st	115 588	
	<b>129 929</b>	<b>14 341</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Torktumlare 2st		115 588
Träningsredskap	32 168	
	<b>32 168</b>	<b>115 588</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>162 097</b>	<b>129 929</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Sopmaskin	-11 473	-8 604
Torktumlare 2st	-6 338	
	<b>-17 811</b>	<b>-8 604</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Sopmaskin	-2 868	-2 868
Torktumlare 2st	-11 463	-6 338
Träningsredskap	-536	
	<b>-14 867</b>	<b>-9 206</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Sopmaskin	-14 341	-11 473
Torktumlare 2st	-17 801	-6 338
Träningsredskap	-536	
	<b>-32 678</b>	<b>-17 811</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-32 678</b>	<b>-17 811</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>129 419</b>	<b>112 118</b>
<b>Varav</b>		
Sopmaskin	0	2 868
Torktumlare 2st	97 787	109 250
Träningsredskap	31 632	

**Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2020-06-30	2019-06-30
Andelar i Riksbyggens Intresseförening Bohus-Älvsborg	88 500	88 500
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>88 500</b>	<b>88 500</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna hyresintäkter	0	20 000
Upplupna ränteintäkter	2 067	1 910
Förutbetalda försäkringspremier	29 690	29 218
Förutbetalda driftkostnader	0	2 535
Förutbetalt förvaltningsarvode	17 763	31 365
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 000	27 126
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 576	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>79 096</b>	<b>112 154</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	1 504 242	1 100 463
Transaktionskonto SBAB	883 515	482 674
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 387 757</b>	<b>1 583 137</b>

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	3 958 628	4 108 628
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-150 000	-150 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>3 808 628</b>	<b>3 958 628</b>

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,57%	2021-03-30	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,57%	2022-09-30	1 010 240,00	0,00	100 000,00	910 240,00
STADSHYPOTEK	1,62%	2023-12-01	650 000,00	0,00	50 000,00	600 000,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2024-03-30	448 388,00	0,00	0,00	448 388,00
<b>Summa</b>			<b>4 108 628,00</b>	<b>0,00</b>	<b>150 000,00</b>	<b>3 958 628,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 150 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

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

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



**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Upplupna räntekostnader	7 615	7 876
Upplupna driftskostnader	5 793	5 793
Upplupna elkostnader	14 233	13 500
Upplupna värmekostnader	16 251	17 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	137 890	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	207 382	108 554
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>389 165</b>	<b>153 023</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Fastighetsinteckningar	5 364 950	5 364 950



Styrelsens underskrifter

Vänersborg 201022  
Ort och datum



Mona Dahlström



Peter Bryntesson



Eva Johansson



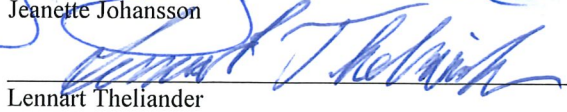
Peter Enhus



Jeanette Johansson



Pär Jonsson



Lennart Theliander

Vår revisionsberättelse har lämnats 5/11-2020  
Revisorscentrum I Skövde AB



Staffan Jansson  
Auktoriserad revisor



Erik Birgersson  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Vänersborgshus 4  
Org.nr 762500-1271

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Vänersborgshus 4 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 *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer 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.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 revisionsssed 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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Vänersborgshus 4 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande 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 5 november 2020  
RevisorsCentrum i Skövde AB



Staffan Jansson  
Auktoriserad revisor

Erik Birgersson  
Förtroendevald revisor

# PENNEO

Signaturena i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## ERIC BIRGERSSON

Representant 1

Serienummer: 19940621xxxx

IP: 78.70.xxx.xxx

2020-11-05 16:29:17Z



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## **Interimsfordringar**

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

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

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

## **Interimsskulder**

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

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

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

## **Kortfristiga skulder**

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

## **Likviditet**

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

## **Långfristiga skulder**

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

## **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, 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 Vänersborgshus 4

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Vänersborgshus 4 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)

