
Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Vännäshus nr 4
Org nr: 794000-3929



Styrelsens ord

På grund av Coronainfluensan har det här verksamhetsåret varit annorlunda. Styrelsen har inte kunnat genomföra fysiska möten på det sätt som det var planerat, medlemsmöten har inte heller kunnat genomföras.

Hösten 2019 överlämnade föreningen parkeringsbevakningen till Securitas och fastställde priset för gästparkering.

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 1,5 % från och med 2020-07-01.

Den 1 mars 2020 förändrade kommunen avfallshantering /sortering, vi passade då på att minska antalet sopkärl. En minskning med två gröna och en brun tunna., detta ger en besparing på 3712:-/år.

Under våren kom det in vatten genom källarväggen i motionsrummet, problemet åtgärdades under sommaren med uppgrävning och montering av Platon matta på källarväggen samt justering av dräneringen.

Under året har styrelsen med hjälp av riksbyggens tekniker försökt sänka kostnaden för fjärrvärmens, vi har kommit en bit på väg.

Under verksamhetsåret har sex lägenheter bytt ägare.

Styrelsen tackar för förtroendet för verksamhetsåret. 2019-07-01 - 2020-06-30

DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Onsdag den 4 november 2020 kl 18:30
Samlingsrummet

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämमosekreterare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska 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 och suppleanter, revisorer och valberedning
- 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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Vännäshus nr 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 Vännäs kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år. Förändringen beror främst på lägre driftkostnader.

Räntekostnaderna har minskat p.g.a. omsättning av lån till lägre ränta samt att föreningen amorterar på lånen.

I resultatet ingår avskrivningar med 181 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 760 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Altair 7 i Vännäs kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 44 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1971-72. Fastighetens adresser är Norra Drottninggatan 42 och 44.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
16	20	8	44

Dessutom tillkommer:

Hysesrätter	Garage	P-platser
1	16	23

Total bostadsarea 3 350 m²

Total lokalarea 240 m²

Årets taxeringsvärde 21 160 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 21 160 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. 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 232 tkr och planerat underhåll för 76 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 12 mkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 200 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 590 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	1 tkr
Markytor	70 tkr
Övrigt underhåll	5 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kjell Sjödin	Ordförande	2021
Sofie Falk	Sekreterare	2020
Staffan Wällberg	Vice ordförande	2020
Stig Johansson	Ledamot	2021
Mikael Sjöström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Diana Sandberg	Suppleant	2020
Estelle Le Boucher	Suppleant	2020
Ann Ciciolla	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2020
Rolf Lindbäck	Förtroendevald revisor	2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marit Edvardsen	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christina Emilsson	2020
Doris Sandström	2020

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 51 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 50 personer.

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

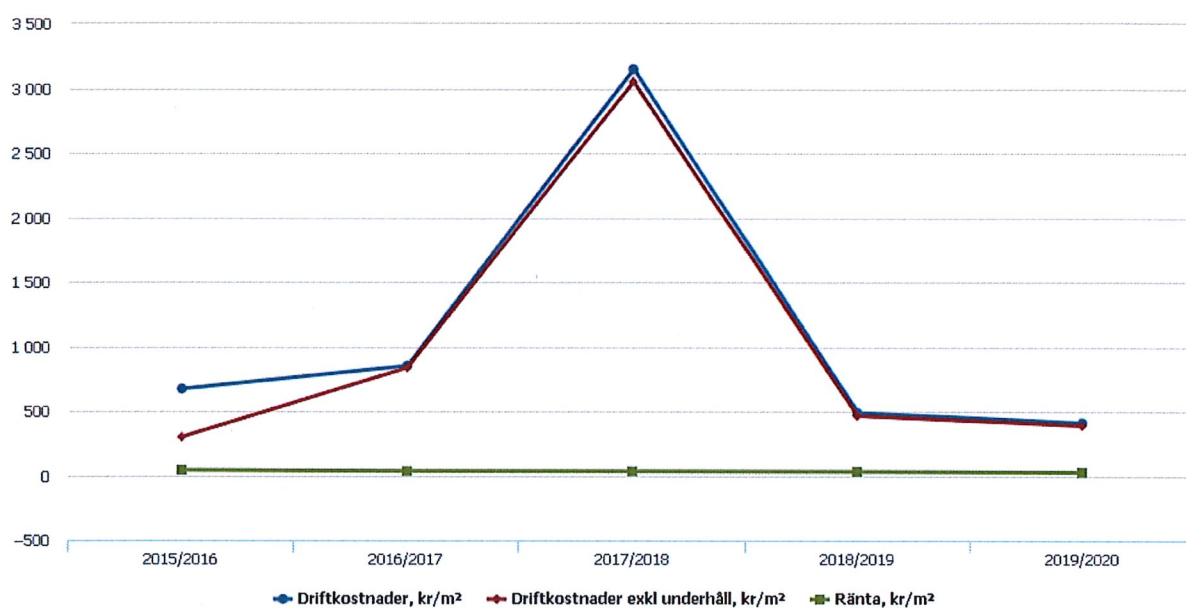
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2020-07-01.

Årsavgiften för 2019/2020 uppgick i genomsnitt till 689 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	2 506	2 430	2 351	2 335	2 290
Resultat efter finansiella poster	579	449	-690	507	-793
Soliditet %	26	20	15	15	16
Likviditet %	265	170	99	187	149
Driftkostnader, kr/m ²	410	490	3 150	851	672
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	389	465	3 052	836	299
Ränta, kr/m ²	28	33	35	36	43
Lån, kr/m ²	1 670	1 721	1 773	1 824	1 867



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen. //

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	187 356	170 020	0	2 106 999	-1 246 048	449 029
Disposition enl. årsstämmobeslut					449 029	-449 029
Reservering underhållsfond				590 000	-590 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-75 844	75 844	
Årets resultat						578 938
Vid årets slut	187 356	170 020	0	2 621 155	-1 311 175	578 938

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-797 019
Årets resultat	578 938
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-590 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	75 844
Summa	-732 237

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 732 237

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 506 241	2 430 474
Övriga rörelseintäkter	Not 3	232 819	467 637
Summa rörelseintäkter		2 739 060	2 898 111
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 472 501	-1 757 323
Övriga externa kostnader	Not 5	-361 690	-354 609
Personalkostnader	Not 6	-48 293	-60 751
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-181 137	-181 137
Summa rörelsekostnader		-2 063 621	-2 353 820
Rörelseresultat		675 439	544 291
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	23 808
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 487	91
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-98 988	-119 160
Summa finansiella poster		-96 501	-95 261
Resultat efter finansiella poster		578 938	449 029
Årets resultat		578 938	449 029

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	6 794 604	6 975 742
Summa materiella anläggningstillgångar		6 794 604	6 975 742
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	248 000	248 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		248 000	248 000
Summa anläggningstillgångar		7 042 604	7 223 742
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	7 134
Övriga fordringar	Not 14	187	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	122 239	118 399
Summa kortfristiga fordringar		122 426	125 533
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 506 276	938 681
Summa kassa och bank		1 506 276	938 681
Summa omsättningstillgångar		1 628 702	1 064 214
Summa tillgångar		8 671 306	8 287 956

Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	357 376	357 376	
Fond för yttre underhåll	2 621 155	2 106 999	
Summa bundet eget kapital	2 978 531	2 464 375	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 311 175	-1 246 048	
Årets resultat	578 938	449 029	
Summa fritt eget kapital	-732 237	-797 019	
Summa eget kapital	2 246 294	1 667 356	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 809 448	5 994 448
Summa långfristiga skulder		5 809 448	5 994 448
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	185 000	185 000
Leverantörsskulder	Not 18	150 097	159 563
Skatteskulder	Not 19	0	2 297
Övriga skulder	Not 20	208	845
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	280 260	278 447
Summa kortfristiga skulder		615 564	626 152
Summa eget kapital och skulder		8 671 306	8 287 956

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	70
Tillkommande avgifter	Linjär	25-40
Markinventarier	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5
Installationer	Linjär	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	2 307 828	2 240 472
Hyror, bostäder	77 664	76 140
Hyror, garage	73 920	70 080
Hyror, p-platser	48 300	44 555
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-130	-35
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-666	-288
Rabatter	-675	-450
Summa nettoomsättning	2 506 241	2 430 474

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Kabel-tv-avgifter	79 800	79 800
Övriga ersättningar	7 278	5 942
Fakturerade kostnader	360	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	3
Övriga rörelseintäkter	1 131	0
Försäkringsersättningar	144 250	381 352
Summa övriga rörelseintäkter	232 819	467 637

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-75 844	-86 688
Reparationer	-231 580	-416 283
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-66 000	-64 188
Försäkringspremier	-36 594	-33 210
Kabel- och digital-TV	-128 569	-128 923
Återbäring från Riksbyggen	0	5 100
Serviceavtal	-2 106	-4 063
Bevakningskostnader	-3 536	-8 074
Snö- och halkbekämpning	0	-8 276
Förbrukningsinventarier	-4 867	-9 828
Vatten	-86 563	-84 053
Fastighetsel	-189 286	-239 939
Uppvärmning	-530 692	-557 400
Sophantering och återvinning	-78 518	-86 778
Förvaltningsarvode drift	-38 345	-34 722
Summa driftkostnader	-1 472 501	-1 757 323

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-317 188	-308 352
Resekostnader	0	-28
IT-kostnader	-1 631	-2 797
Arvode, yrkesrevisor	-15 625	-14 625
Övriga förvaltningskostnader	-1 530	-67
Kreditupplysningar	-450	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 759	-5 952
Representation	-1 000	0
Kontorsmateriel	-4 466	-4 398
Medlems- och föreningsavgifter	-3 520	-3 520
Bankkostnader	-1 562	0
Övriga externa kostnader	-6 959	-14 196
Summa övriga externa kostnader	-361 690	-354 609

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Styrelsearvoden	-16 025	-17 175
Sammanträdesarvoden	-16 650	-25 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 000	-6 200
Övriga kostnadsersättningar	-1 000	-2 716
Sociala kostnader	-7 618	-9 460
Summa personalkostnader	-48 293	-60 751

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-160 195	-160 195
Avskrivning Markinventarier	-1 137	-1 137
Avskrivningar tillkommande utgifter	-19 805	-19 805
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-181 137	-181 137

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	23 808
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	23 808

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 439	5
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	48	86
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 487	91

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-98 988	-119 160
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-98 988	-119 160

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	8 129 904	8 129 904
Mark	2 820 000	2 820 000
Tillkommande utgifter	1 179 126	1 179 126
Markinventarier	11 369	11 369
	12 140 399	12 140 399
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	12 140 399	12 140 399

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-4 628 254	-4 468 059
Tillkommande utgifter	-529 581	-509 776
Markinventarier	-6 821	-5 685
	-5 164 656	-4 983 520

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-160 195	-160 195
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-19 805	-19 805
Årets avskrivning markinventarier	-1 137	-1 137
	-181 137	-181 137

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-5 345 793	-5 164 657
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	6 794 605	6 975 742
Byggnader	3 341 455	3 501 650
Mark	2 820 000	2 820 000
Tillkommande utgifter	629 739	649 544
Markinventarier	3 411	4 548

Taxeringsvärden

Bostäder	20 800 000	20 800 000
Lokaler	360 000	360 000
Totalt taxeringsvärde	21 160 000	21 160 000
<i>varav byggnader</i>	<i>15 976 000</i>	<i>15 976 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 184 000</i>	<i>5 184 000</i>

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-06-30	2019-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	248 000	248 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	248 000	248 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	0	7 134
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	7 134

Not 14 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattefordringar	187	0
Summa övriga fordringar	187	0

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	18 428	18 166
Förutbetalda driftkostnader	805	642
Förutbetalt förvaltningsarvode	80 260	78 334
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 509	21 024
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	233
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 237	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	122 239	118 399

Not 16 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	1 302 503	401 301
Transaktionskonto	203 773	537 380
Summa kassa och bank	1 506 276	938 681

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	5 994 448	6 179 448
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-185 000	-185 000
Långfristig skuld vid årets slut	5 809 448	5 994 448

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,63%	2020-09-30	2 567 500,00	0,00	0,00	2 567 500,00
STADSHYPOTEK	1,80%	2021-01-30	1 935 794,00	0,00	92 500,00	1 843 294,00
STADSHYPOTEK	1,17%	2024-09-01	1 676 154,00	0,00	92 500,00	1 583 654,00
Summa			6 179 448,00	0,00	185 000,00	5 994 448,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 185 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 740 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 5 069 448 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	150 097	159 563
Summa leverantörsskulder	150 097	159 563

Not 19 Skatteskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skatteskulder	0	2 297
Summa skatteskulder	0	2 297

Not 20 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skuld för moms	208	0
Skuld sociala avgifter och skatter	0	5
Avräkning hyror och avgifter	0	840
Summa övriga skulder	208	845

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	8 901	9 178
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	488	1 125
Upplupna elkostnader	11 115	13 775
Upplupna vattenavgifter	21 853	21 243
Upplupna värmekostnader	16 800	18 549
Upplupna kostnader för renhållning	13 255	17 896
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 719	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 719
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	205 129	193 962
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	280 260	278 447

Not 22 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	8 854 300	8 854 300

Not 23 Eventualförpliktelser

	2020-06-30	2019-06-30
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	0	0

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomiska ställning.

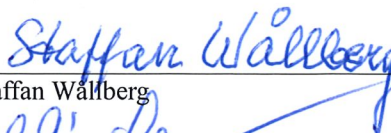
Styrelsens underskrifter

Vännäs 15/9-20

Ort och datum



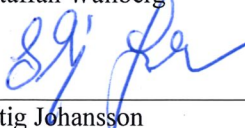
Kjell Sjödin



Staffan Wällberg



Sofie Falk



Stig Johansson



Mikael Sjöström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 september 2020

KPMG AB



Andreas Vretblom
Auktoriserad revisor



Rolf Lindbäck
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vännäshus nr 4, org. nr 794000-3929

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vännäshus nr 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 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 förtroendevalda 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 Brf Vännäshus nr 4 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förtlöpande 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 försumelse 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser 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 revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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.

Umeå den 15 september 2020

KPMG AB



Andreas Vretblom
Auktoriserad revisor



Rolf Lindebäck
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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 Vännäshus nr 4

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Vännäshus nr 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

