



Årsredovisning 2025

HSB Brf Riksbankshuset i Vänersborg

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Riksbankshuset i Vänersborg med säte i Vänersborg org.nr. 769618-0251 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktä bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2009. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Vänersborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Riksbanken 1	2009-11-03	2008

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	p-platser	0
3	garageplatser	70
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 743
Totalt 20 objekt		1 813

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 13 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
André Siitam	Ordförande	2025-05-28
Thomas Malmberg	Ledamot	2017-05-02
Per Ola Widjer	Ledamot	2017-01-01
Jan Olof Olsson	Ledamot	2016-05-12
Birgitta Larsson	Ledamot	2014-05-20
Dan Nyberg	Ledamot	2014-05-20
Sten Gustavsson	Ledamot	2025-05-28
Martin Blomberg	Ledamot	2021-06-08
Daniel Taimory	Ledamot	2023-08-10

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan-Olof Olsson, Birgitta Larsson och Per Ola Widjer.

Firman tecknas två i förening av Per Ola Widjer, Jan Olof Olsson, Birgitta Larsson, André Siitam och Thomas Malmberg.

Revisorer har varit: Rene Schultz med Ingrid Christin Jansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Tore Larsson (sammankallande) och Inger Jansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan.

Ekonomi:

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6%.
En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2026. Efter avsättning till yttre fond 240 000 kr och ett beräknat lyft från yttre fonden med 270 000 kr, så blir det ett beräknat resultat med -640 916 kr .

Föreningen har under året placerat ytterligare 200 000 kr på räntebärande konto hos HSB. Totalt är 500 000 kr placerade hos HSB och i samband med omläggning av lån 2026 kommer denna placering att användas för att amortera ned vårt lån.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Installation av värmekablar på tak, hängrännor och stuprör
- Åtgärder för radontätning
- Målning av utvändigt staket, källare och garage
- Anläggning av häckar och bersåer
- Utvändig renovering och målning av fönster
- Renovering av Riksvapen
- Fasadarbeten p g av vattenläckage, västfasad
- All fastighetsbelysning utbytt till LED
- Utbyte av porttelefonanläggning
- Målning av entrédörrar
- Komplettering av gym med multigym, roddmaskin och ergometercykel
- Putslagning trappa samt ledstång vid grind
- Målning av pelare i trapphus
- Ny fasadbelysning installerad
- Felaktigheter i värmesystem, felkopplade radiatorer har åtgärdats.
- Nya fläktar och rengöring av ventilationskanaler i lägenheterna.
- Slutlig inreglering av värmesystemet.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026 - 2028	Etappvis Utvändig fönstermålning
2026 - 2028	Etappvis målning av utvändigt staket.
2026 - 2028	Etappvis målning av trapphus invändigt
2026 - 2028	Etappvis målning garage, cykelförråd samt gemensamhetsutrymme
2026 -2028	Löpande myndighetsbesiktningar, kontroller och underhåll
2029 - 2030	Nya maskiner tvättstuga, omfärgning putsfasad

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 24.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	208	135	77	172	209
Skuldsättning, kr/kvm	5 602	5 602	5 823	5 881	6 454
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 823	5 823	5 823	5 881	6 454
Räntekänslighet, %	7	7	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	240	233	198	211	209
Årsavgifter, kr/kvm	892	841	765	695	688
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	98	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	866	816	780	702	696
Nettoomsättning, tkr	1 566	1 476	1 345	1 223	1 214
Resultat efter finansiella poster, tkr	-254	-366	-432	-224	-222
Soliditet, %	80	80	80	80	79

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga räntekostnader och föreningens avskrivningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 225 222 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 208 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 3% och amortera på lånet under 2026. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	37 000 000	0	0	37 000 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	6 860 000	0	0	6 860 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 071 014	0	80 210	1 151 224
S:a bundet eget kapital, kr	44 931 014	0	80 210	45 011 224
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 808 769	-365 560	-80 210	-4 254 539
Årets resultat, kr	-365 560	365 560	-253 693	-253 693
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 174 329	0	-333 903	-4 508 232
S:a eget kapital, kr	40 756 685	0	-253 693	40 502 992

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 240 000 kr samt ianspråktagande skett med 159 790 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 174 329
Årets resultat, kr	-253 693
Reservation till underhållsfond, kr	-240 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	159 790
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 508 232

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-4 508 232

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 566 208	1 476 463
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 100	2 068
Summa Rörelseintäkter		1 568 308	1 478 531
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-888 386	-895 971
Övriga externa kostnader	Not 5	-39 845	-53 079
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-470 009	-470 009
Summa Rörelsekostnader		-1 398 240	-1 419 059
Rörelseresultat		170 069	59 472
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 274	6 004
Räntekostnader och liknande resultatposter		-431 036	-431 036
Summa Finansiella poster		-423 762	-425 032
Resultat efter finansiella poster		-253 693	-365 560
Resultat före skatt		-253 693	-365 560
Årets resultat		-253 693	-365 560

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	50 121 028	50 591 037
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		50 121 028	50 591 037

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

50 121 528 50 591 537

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	236 870	211 248
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	46 847	43 464
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		283 718	254 712

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	500 000	300 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		500 000	300 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	1 935	2 335
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 935	2 335

Summa Omsättningstillgångar

785 653 557 047

Summa Tillgångar

50 907 181 51 148 584

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	43 860 000	43 860 000
Fond för yttre underhåll	1 151 224	1 071 014
Summa Bundet eget kapital	45 011 224	44 931 014

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-4 254 539	-3 808 769
Årets resultat	-253 693	-365 560
Summa Ansamlad förlust	-4 508 232	-4 174 329

Summa Eget kapital

40 502 991 40 756 684

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	5 150 000	10 150 000
Summa Långfristiga skulder		5 150 000	10 150 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 000 000	0
Leverantörsskulder		10 912	24 958
Skatteskulder		53 664	26 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	189 614	190 862
Summa Kortfristiga skulder		5 254 190	241 900

Summa Skulder

10 404 190 10 391 900

Summa Eget kapital och skulder

50 907 181 51 148 584

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	170 069	59 472
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	470 009	470 009
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	470 009	470 009
Erhållen ränta	7 274	6 004
Erlagd ränta	-431 036	-431 036
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	216 315	104 449
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-3 383	23 421
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	12 290	36 336
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	8 907	59 757
Kassaflöde från den löpande verksamheten	225 222	164 206
Årets kassaflöde	225 222	164 206
Likvida medel vid årets början	513 583	349 378
Likvida medel vid årets slut	738 805	513 583

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:

120 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar

sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 553 964	1 465 992
	Hyror garage och parkeringsplatser	14 520	4 000
	Övriga primära intäkter	628	-1 145
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 569 112	1 468 847
	Hysesbortfall	-2 904	7 616
	<i>Summa</i>	-2 904	7 616
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 566 208	1 476 463
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	2 100	2 068
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	2 100	2 068

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-112 813	-114 378
	Snö och halk-bekämpning	-1 656	-10 563
	Reparationer	-22 462	-59 078
	Planerat underhåll	-159 790	-140 464
	El	-49 717	-56 756
	Uppvärmning	-323 226	-303 061
	Vatten	-62 536	-62 669
	Sophämtning	-21 977	-21 046
	Fastighetsförsäkring	-35 783	-30 981
	Kabel-TV och bredband	-70 842	-70 896
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-27 584	-26 080
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-888 386	-895 971
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-3 315	-3 129
	Extern revision	-12 125	-11 500
	Medlemsavgifter	-12 435	-12 120
	Föreningsverksamhet	-9 318	-12 382
	Övriga förvaltningskostnader	-2 652	-13 948
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-39 845	-53 079
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-470 009	-470 009
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-470 009	-470 009

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	54 345 698	54 345 698
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 514 302	1 514 302
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	55 860 000	55 860 000
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 268 963	-4 798 954
	Årets avskrivningar	-470 009	-470 009
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-5 738 972	-5 268 963
	Utgående redovisat värde	50 121 028	50 591 037
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	26 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	33 000	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 793 000	5 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	61 000	0
	Summa	30 887 000	31 200 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	12 000 000	12 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	12 000 000	12 000 000
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	236 870	211 248
	Summa Övriga fordringar	236 870	211 248

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 46 847 43 464

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **46 847** **43 464****Not 11 Övriga kortfristiga placeringar** **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB 500 000 300 000

Summa Övriga kortfristiga placeringar **500 000** **300 000****Not 12 Kassa och bank** **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

Bankkonto 2 1 935 2 335

Summa Kassa och bank **1 935** **2 335****Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	4,41%	2026-10-30	3 000 000	0
Stadshypotek	4,29%	2027-10-30	3 150 000	0
Stadshypotek	3,99%	2028-03-30	2 000 000	0
Stadshypotek	4,19%	2026-03-30	2 000 000	0
			10 150 000	0

Långfristig del 5 150 000

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 5 000 000

Kortfristig del 5 000 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld 0

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 0

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till 0

Genomsnittsräntan vid årets utgång 4,25%

Finns swap-avtal Nej

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	127 747	119 323
	Upplupna räntekostnader	2 395	2 395
	Övriga upplupna kostnader	59 472	69 144
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	189 614	190 862

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-11.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Riksbankshuset i Vänersborg, org.nr. 769618-0251

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Riksbankshuset i Vänersborg för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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 revisionsred 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Riksbankshuset i Vänersborg för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 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.

Vänersborg

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rene Schultz
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Riksbankshuset i Vänersborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

André Siitam

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 20:23:38



Per Ola Widjer

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 21:07:02



Martin Blomberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 16:09:05



Daniel Taimory

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 10:38:53



Thomas Malmberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 14:55:59



Birgitta Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 14:26:30



Sten Gustavsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 11:06:02



Jan Olof Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 22:32:59



Dan Nyberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 18:46:19



Rene Schultz

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 20:49:34



Jesper Andréasson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 18:14:10



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Riksbankshuset i Vänersborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Rene Schultz

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 20:47:52



Jesper Andréasson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 18:12:54



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.