

# Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RBF Vänersborgshus 2  
Org nr: 762500-1297



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	2
Resultaträkning .....	8
Balansräkning .....	9
Noter .....	11

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Vänersborgshus 2  
för härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret

2022-07-01 till 2023-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 har sitt säte i Vänersborgs kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 3 132 598 kr.

Årets resultat på 2,3 mkr är något lägre än föregående år (2,7 mkr). Kostnaderna för reparation och underhåll är något högre än föregående år. Under verksamhetsåret har föreningen lyft ett nytt lån på 11 mkr för att finansiera takbyte, solceller och IMD (individuell mätning och debitering) utrustning, vilket har resulterat i högre räntekostnader. Från och med mitten på april 2023 debiterar föreningen de boende för deras elförbrukning. Tidigare hade medlemmarna varsitt elavtal. Föreningen har erhållit ett elstöd på 109 tkr.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 171% till 221%. Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som ska omsättas.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 238 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 562 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Ärlan 1, Ärlan 2, Ärlan 3 och Fasanen 4 i Vänersborgs kommun. På fastigheterna finns 4 st byggnader med 180 lägenheter samt 3 st lokaler uppförda. Ärlan 1-3 är uppförda 1953/54 och Fasanen 4 är uppförd 1955/56. Fastigheternas adresser är Ärlan 1, Rådmansgatan 4-6 och Bangatan 25, 27 och 29, Ärlan 2 Bangatan 31 och 33, Ärlan 3 Bangatan 35 och 37 och Fasanen 4 Bangatan 8-24 (jämna nummer) i Vänersborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova försäkringsmäklare.

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

### Lägenhetsfördelning

1 rkv	1 rok	2 rkv	2 rok	3 rok	Summa
27	23	6	87	37	180
Antal lokaler: 3	Antal garage: 22 (varav 3 st uthyres som förråd)	Antal P-platser: 47			

40



Total tomtarea	9 944 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	9 257 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	200 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	93 703 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	93 703 000 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
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
Städ	Bohusfrid AB
El	Vattenfall, Bixia
Fjärrvärme	Vattenfall
Bredband, kabel-TV	Tele 2, Telia
Bevakning	Securitas
Sopkärlstvätt	Kiwab Kärltvätt i Väst
Mattor, entreér	Tristar Clean AB

#### 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 276 tkr och planerat underhåll för 478 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast våren 2023 och visar på ett underhållsbehov på 13 870 tkr för de närmaste 30 åren (462 tkr/år). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 410 tkr. Underhållsfonden uppgår till 1 504 tkr på bokslutsdagen. Budgeterad avsättning för 2023-2024 uppgår till 410 tkr.





Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fasadrenovering	2021-2022	
Bostäder, byte duschblandare	2021	
Puts, målning trapphus	2020	
Huskropp utvändigt	2020	
Armaturer	2019	
Installationer, ventilation	2019	
Huskropp utvändigt	2019	
Ventilation	2017/2018	Ventilation och radonsanering
Installationer, Duc värmepåsar	2015	
Markytor, dränering	2014-2016	
Fönsterbyte	2011-2012	

#### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	120 321
Gemensamma utrymmen, tvättstuga	214 685
Byte golvbrunn och filter	44 468
Dörrar	98 839

#### Årets aktivering

Beskrivning
Tak
Solceller
IMD utrustning

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ev. Balkonger	2023	



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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Sonia Blom	Ordförande	2024
Johan Eriksson	Sekreterare	2023
Pia Hedberg	Vice ordförande	2024
Anders Lindqvist	Ledamot Riksbyggen	2023

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Per-Henrik Abelsson	Suppleant	2024
Simon Ström	Suppleant	2024
Anders Tånghed	Suppleant Riksbyggen	2023

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Revisorscentrum i Skövde AB, huvudansvarig Staffan Jansson	Auktoriserad revisor	2023

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 198 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 198 personer.

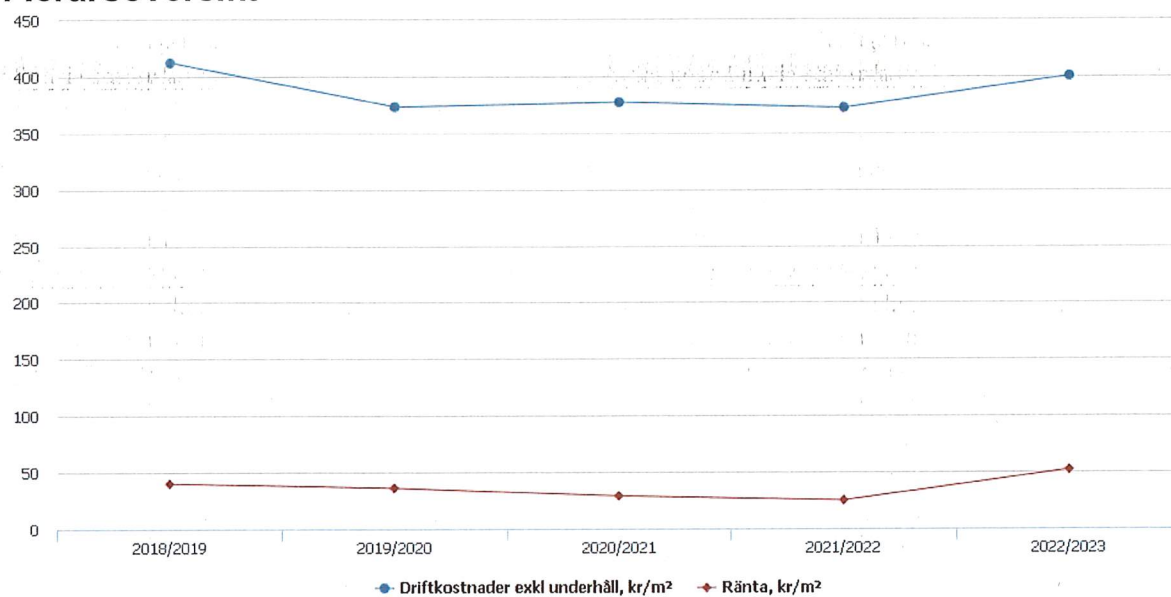
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2022 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% från och med 2023-07-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 952 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 22 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	9 106	8 775	8 431	8 233	7 959
Resultat efter finansiella poster	2 324	2 703	449	1 289	-81
Resultat exklusive avskrivningar	3 562	3 871	1 609	2 447	1 659
Avsättning till underhållsfond kr/m²	43	40	35	121	117
Balansomslutning	41 065	28 425	27 695	28 267	29 411
Soliditet %	26	29	20	18	13
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	221	171	105	78	76
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	221	171	68	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	952	925	889	867	837
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	400	372	377	373	412
Ränta, kr/m²	52	25	29	36	40
Underhållsfond, kr/m²	159	166	156	350	328
Lån, kr/m²	3 025	1 944	2 172	2 229	2 487

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

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

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 79,4%) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	245 401	1 572 579	3 846 567	2 703 262
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 703 262	-2 703 262
Reservering underhållsfond		410 000	-410 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-478 313	478 313	
Årets resultat				2 323 785
Vid årets slut	245 401	1 504 266	6 618 142	2 323 785

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 549 828
Årets resultat	2 323 785
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-410 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	478 313
<b>Summa</b>	<b>8 941 927</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **8 941 927**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	9 106 317	8 775 040
Övriga rörelseintäkter	Not 3	202 687	94 760
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 309 004</b>	<b>8 869 800</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 263 631	-3 791 264
Övriga externa kostnader	Not 5	-847 146	-803 821
Personalkostnader	Not 6	-245 170	-216 539
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 238 467	-1 167 368
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 594 415</b>	<b>-5 978 991</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 714 589</b>	<b>2 890 808</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Utdelning på andelar i Riksbyggens Ekonomiska förening		9 000	43 200
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	93 002	8 101
Räntekostnader och liknande resultatposter		-492 806	-238 848
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-390 804</b>	<b>-187 547</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 323 785</b>	<b>2 703 262</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 323 785</b>	<b>2 703 262</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfonden		-410 000	-375 000
Ianspråkstagande av underhållsfond		478 313	272 992
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>2 392 098</b>	<b>2 601 254</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	33 870 746	24 143 496
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	979 172	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 849 918</b>	<b>24 143 496</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	450 000	450 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>450 000</b>	<b>450 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>35 299 918</b>	<b>24 593 496</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		10 973	5 087
Övriga fordringar	Not 12	631 780	425 051
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	469 933	292 050
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 112 686</b>	<b>722 188</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	4 652 692	3 108 991
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 652 692</b>	<b>3 108 991</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 765 378</b>	<b>3 831 179</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>41 065 296</b>	<b>28 424 675</b>





# Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	245 401	245 401	
Fond för yttre underhåll	1 504 266	1 572 579	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 749 667</b>	<b>1 817 980</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	6 618 141	3 846 567	
Årets resultat	2 323 785	2 703 262	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>8 941 927</b>	<b>6 549 828</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>10 691 594</b>	<b>8 367 808</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	27 763 750	17 817 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 763 750</b>	<b>17 817 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	847 000	572 000
Leverantörsskulder		496 812	722 258
Skatteskulder		19 609	13 099
Övriga skulder		186 648	87 746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 059 884	844 763
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 609 953</b>	<b>2 239 866</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>41 065 296</b>	<b>28 424 675</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

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

### Värderingsprinciper m.m.

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

### Fordringar

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Fönsterbyte	Linjär	30	2040
Dränering	Linjär	40	2055
Radonsanering/Ventilation	Linjär	25	2040
Ventilation	Linjär	25	2043
Garageportar	Linjär	25	2045
Tak	Linjär	40	2063
Solceller	Linjär	30	2053
IMD utrustning	Linjär	20	2043

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	8 815 692	8 559 288
Hyror, lokaler	55 661	57 686
Hyror, garage	84 036	81 588
Hyror, p-platser	62 604	60 912
Hyror, övriga	16 482	16 090
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 514	-4 518
Vattenavgifter (kiosk)	3 910	1 426
Elavgifter (permobil)	2 604	2 568
Elavgifter lgh (halva april-juni)	68 842	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>9 106 317</b>	<b>8 775 040</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Pantförskrivningsavgifter och överlåtelseavgifter	37 255	22 689
Övriga ersättningar från hyresgäster	0	2 838
Erhållet elstöd	109 096	0
Övriga rörelseintäkter	56 336	69 233
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>202 687</b>	<b>94 760</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-478 313	-272 992
Reparationer	-275 704	-121 605
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-272 897	-267 221
Arrendeavgifter	-250	-250
Försäkringspremier	-168 039	-158 239
Kabel- och digital-TV	-136 163	-121 244
Återbäring från Riksbyggen	6 700	8 900
Obligatoriska besiktningar	0	-37 500
Bevakningskostnader	-30 064	-35 371
Snö- och halkbekämpning	-59 821	-38 539
Förbrukningsinventarier	-3 932	-18 579
Vatten	-399 998	-439 789
Fastighetsel	-541 445	-357 327
Uppvärmning	-1 261 282	-1 258 423
Sophantering och återvinning	-185 489	-189 751
Förvaltningsarvode drift	-456 933	-483 335
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-4 263 631</b>	<b>-3 791 264</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration*	-729 121	-674 959
Annonsering och reklam	-1 670	-1 414
IT-kostnader	-14 387	-7 983
Arvode, yrkesrevisorer	-21 156	-26 734
Övriga förvaltningskostnader	-30 508	-44 304
Kreditupplysningar	-3 868	-2 408
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-33 348	-25 876
Kontorsmateriel	-5 127	-5 958
Telefon och porto	-4 824	-3 588
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-3	-37
Medlems- och föreningsavgifter	0	-8 460
Bankkostnader	-3 133	-2 100
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-847 146</b>	<b>-803 821</b>

\*Från och med april 2023 köper föreningen yttre skötsel av Riksbyggen.

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Styrelsearvoden	-176 000	-160 000
Sammanträdesarvoden	-11 750	-10 750
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	-8 366	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-5 000
Skattefria bilersättningar	-750	0
Utbildning brandskyddsinformation	-3 334	0
Sociala kostnader	-44 970	-40 789
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-245 170</b>	<b>-216 539</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivningar om- och tillbyggnader	-1 182 228	-1 167 368
Solceller	-9 419	0
Tak	-38 592	0
IMD utrustning	-8 228	0
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 238 467</b>	<b>-1 167 368</b>



**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från Swedbank	12 234	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering, SBAB	80 284	7 146
Övriga ränteintäkter	485	955
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>93 002</b>	<b>8 101</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	5 235 918	5 401 263
Mark	148 470	148 470
Standardförbättringar, stammar	22 290 828	22 290 828
Standardförbättringar, fönster	5 000 000	5 000 000
Standardförbättringar, dränering	3 505 415	3 505 415
Standardförbättringar, ventilation/radonsanering	15 861 992	15 861 992
Standardförbättringar, ventilation	6 629 308	6 629 308
Garageportar	624 226	70 939
	<b>59 296 157</b>	<b>58 908 215</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Garageportar	0	553 287
Tak	9 262 000	0
Solceller	1 695 490	0
	<b>10 957 490</b>	<b>553 287</b>
<b>Avyttringar och utrangeringar</b>		
Fönster	0	-165 345
Tak	-165 345	0
	<b>-165 345</b>	<b>-165 345</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>70 088 302</b>	<b>59 296 157</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan  
Vid årets början**

Byggnader	-5 235 918	-5 401 263
Standardförbättringar, stammar	-22 290 828	-22 290 828
Standardförbättringar, fönster	-1 949 915	-1 779 943
Standardförbättringar, dränering	-613 446	-525 811
Standardförbättringar, ventilation/radonsanering	-3 922 626	-3 288 146
Standardförbättringar, ventilation	-1 126 982	-861 810
Garageportar	-12 946	-2 838
	<b>-35 152 661</b>	<b>-34 150 639</b>

**Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar**

Utrangering fönster - gjord avskrivning	0	165 345
Utrangering tak - gjord avskrivning	165 345	0
	<b>165 345</b>	<b>165 345</b>

**Årets avskrivningar**

Standardförbättringar, fönster	-169 972	-169 972
Standardförbättringar, dränering	-87 635	-87 635
Standardförbättringar, ventilation/radonsanering	-634 480	-634 480
Standardförbättringar, ventilation	-265 172	-265 172
Garageportar	-24 969	-10 109
Tak	-38 592	0
Solceller	-9 419	0
	<b>-1 230 239</b>	<b>-1 167 368</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

**-36 217 555      -35 152 662**

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

**33 870 746      24 143 496**

**Varav**

Mark	148 470	148 470
Standardförbättringar, fönster	2 880 113	3 050 085
Standardförbättringar, dränering	2 804 334	2 891 969
Standardförbättringar, ventilation/radonsanering	11 304 886	11 939 366
Standardförbättringar, ventilation	5 237 154	5 502 326
Garageportar	586 311	611 280
Tak	9 223 408	0
Solceller	1 686 071	0

**Taxeringsvärden**

Bostäder	93 068 000	93 068 000
Lokaler	635 000	635 000

**Totalt taxeringsvärde**

**93 703 000      93 703 000**

*varav byggnader*

**69 367 000      69 367 000**

*varav mark*

**24 336 000      24 336 000**



**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Årets anskaffningar</b>		
IMD utrustning	987 400	0
	<b>987 400</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>987 400</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
IMD utrustning	-8 228	0
	<b>-8 228</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>979 172</b>	<b>0</b>

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2023-06-30	2022-06-30
900 garantikapitalbevis á 500kr i Riksbyggens Intresseförening	450 000	450 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>450 000</b>	<b>450 000</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	108 920	25 051
Momsfordringar	522 860	0
Andra kortfristiga fordringar, övf. till SBAB	0	400 000
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>631 780</b>	<b>425 051</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	62 054	4 387
Förutbetalda försäkringspremier	88 861	79 179
Förutbetalda driftkostnader	7 939	7 200
Förutbetald förvaltningsarvode	211 206	169 848
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 032	27 967
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	1 871
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	68 842	1 599
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>469 933</b>	<b>292 050</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2023-06-30	2022-06-30
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel, SBAB	3 894 499	2 147 882
Transaktionskonto	753 193	956 109
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 652 692</b>	<b>3 108 991</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	28 610 750	18 389 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-847 000	-572 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>27 763 750</b>	<b>17 817 000</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,11%	2024-12-01	1 224 000,00	0,00	72 000,00	1 152 000,00
SBAB	1,24%	2024-12-06	5 220 000,00	0,00	120 000,00	5 100 000,00
SBAB	1,12%	2025-02-14	5 062 500,00	0,00	150 000,00	4 912 500,00
SBAB	3,43%	2025-07-09	0,00	11 000 000,00	206 250,00	10 793 750,00
SBAB	1,17%	2026-01-12	5 062 500,00	0,00	150 000,00	4 912 500,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2026-04-30	1 820 000,00	0,00	80 000,00	1 740 000,00
<b>Summa</b>			<b>18 389 000,00</b>	<b>11 000 000,00</b>	<b>778 250,00</b>	<b>28 610 750,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 847 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmsta fem åren är 4 235 000 kr. Resterande skuld 24 375 750 kr förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	30 248	31 129
Upplupna driftskostnader	18 913	18 434
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	120 916	0
Upplupna elkostnader	80 000	22 161
Upplupna värmekostnader	49 374	47 116
Upplupna revisionsarvoden	21 500	21 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 103	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	735 830	704 924
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 059 884</b>	<b>844 763</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2023-06-30	2022-06-30
Företagsinteckning	31 040 000	31 040 000



## Styrelsens underskrifter

Vänersborg 23-08-28

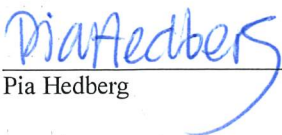
Ort och datum



Sonia Blom



Johan Eriksson



Pia Hedberg



Anders Lindqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-09-12  
Revisorscentrum i Skövde AB



Staffan Jansson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Vänersborgshus nr 2  
Org.nr 762500-1297

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Vänersborgshus nr 2 för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30.

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 2023-06-30 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Vänersborgshus nr 2 för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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 ersättningskyldighet 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 den 12 september 2023

RevisorsCentrum i Skövde AB

Staffan Jansson  
Auktoriserad revisor



---

# 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

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

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

# RBF Vänersborgshus 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Vänersborgshus 2 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)

