

Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RBF Vänersborgshus 7
Org nr: 762500-1305



Medlemsvinst

RBF Vänersborgshus 7 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 7 700 kronor i återbäring samt 1 680 kronor i utdelning.

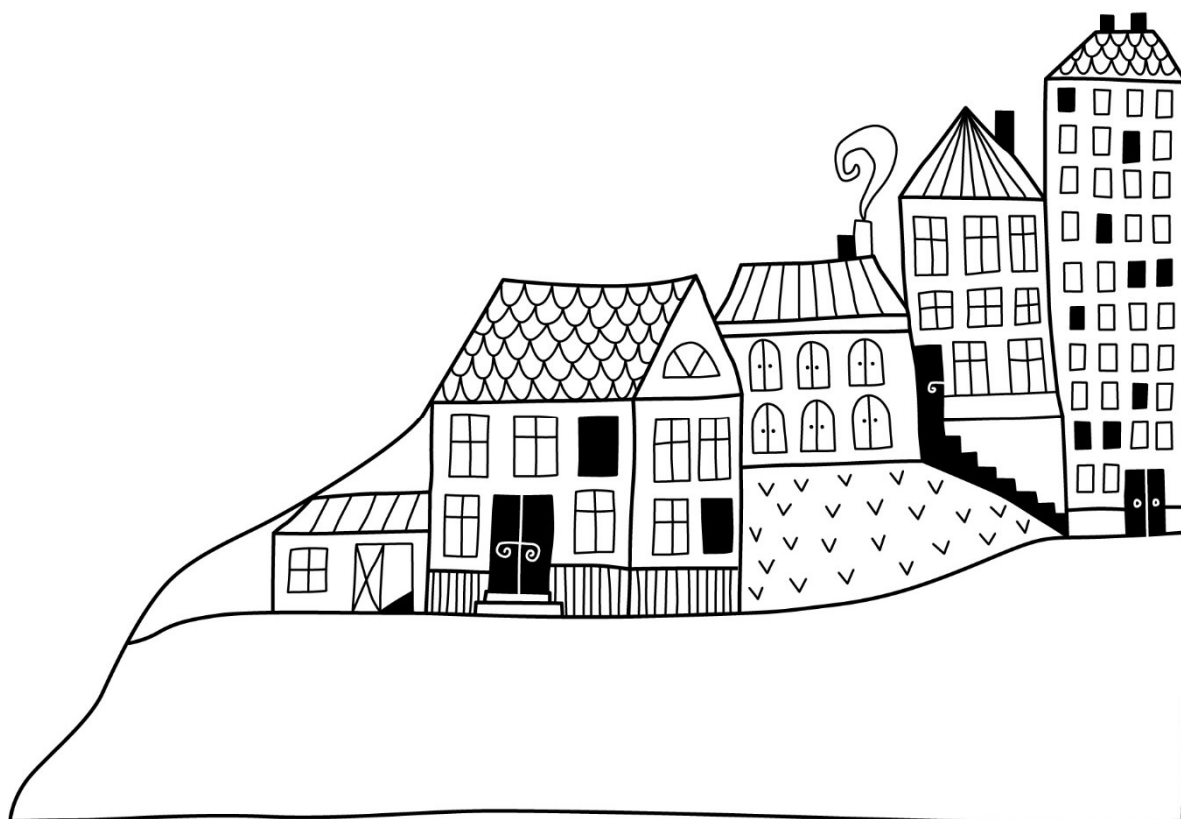


Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Vänersborgshus 7
får 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 2 164 728 kr.

Föreningen har sitt säte i Vänersborg Kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år och uppgår till 334 tkr (fg år 555 tkr).

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende p.g.a. högre elkostnader, samt vattenskador under året. Räntekostnaderna har ökat p.g.a. föreningen tagit nytt lån till takreoveringen. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 185% till 90%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 327% till 175%.

I resultatet ingår avskrivningar med 391 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 725 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sobeln 3 i Vänersborgs kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 56 lägenheter samt 9 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1964. Fastigheternas adress är Ringgatan 14–20 i Vänersborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i TryggHansa.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	24
3 rum och kök	31
4 rum och kök	1
Totalt	56

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	9
Antal garage	15
Antal p-platser	37

Total tomtarea	6 582 m ²
Total bostadsarea	3 934 m ²
Total lokalarea	362 m ²

Årets taxeringsvärde	39 137 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	39 137 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,55 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Fastighetsförvaltning
Tele 2	TV
CopySwede	TV Canal Digital
Spikbussen	Jour
Vattenfall	Fjärrvärme
Bixia	El
RB via Wallens	Rengöring sopkärl
Vänersborgs kommun	VA



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 108 tkr och planerat underhåll för 49 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 i maj 2023 och visar på ett underhållsbehov på 4 426 tkr för de närmaste 30 åren, vilket motsvarar den genomsnittliga utgiften för föreningen på 148 tkr per år. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 158 tkr. Budgeterad avsättning till räkenskapsår 2023/2024 uppgår till 147 tkr. Fondbehållning per 2023-06-30 uppgår till 2 689 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Balkonger med inglasning	1996
Stam- och badrumsrenovering	2000
Fasad, Isolering vindsbjälklag	2016
Injustering av värmesystem	2018
Byte av armaturer, ny grovtvättmaskin, Garage och p-platser (ny belysning), samt målning dörrar	2020
Byte tvättmaskin, termografering	2021
Underhåll portar, tak och målning fönster	2021

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer -byte låssystem	39 034
Huskropp utvändigt -målning fönster	9 468

Planerat underhåll	År
Översyn balkonger	2025
Byte värmväxlare	2025
Byte cirkulationspump värme	2025



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mattias Valqvist	Ordförande	T o m 2023-03-09
Carl Rapp	Vice ordförande	T o m 2023-03-09
Carl Rapp	Ordförande	Fr o m 2023-03-09 t o m 2023-06-29
Marita Wennersten	Ledamot	T o m 2023-03-09
Henrik Jakobsson	Ledamot	T o m 2023-06-29
Henrik Jakobsson	Ordförande	Fr o m 2023-06-29
Rolf Johansson	Ledamot	T o m 2023-06-29
Rolf Johansson	Vice ordförande	Fr o m 2023-06-29
Dragan Jukic	Ledamot Riksbyggen	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jessica Andersson	Suppleant	2023
Kent Eric Fasth	Suppleant	2023
Kristina Hofvander	Suppleant Riksbyggen	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde AB		
Staffan Jansson huvudansvarig revisor	Auktoriserad revisor	2023
Johan Sandqvist	Förtroendevald revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Britt-Marie Wadh	2023
Monica Tornberg	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt taket, installerat solceller, gjort i ordning 4 nya parkeringsplatser och installerat 6 st laddstolpar. Takreoveringen finansieras med ny lån, medan parkering och installation av solceller och laddstolpar finansieras ur egen kassa. I samband med takreoveringen har föreningen gått över till K3 redovisningsprinciper.

Föreningen har ansökt om bidrag hos Naturvårdsverket för investering i laddstolpar. Förutom bidrag har föreningen rätt att få tillbaka moms på investeringen i solceller och laddstolpar vilket kommer att betalas ut från SKV under nästa räkenskapsår. Förbrukning av el för laddning debiteras boende direkt och föreningen får intäkter för såld el via Eways 2 ggr om året.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 68 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 67 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2022-07-01 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgift för bostäder med 2,5% medan årsavgifter för övriga objekt höjdes med 10%.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 761 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	3 144	3 105	3 073	3 062	3 054
Resultat efter finansiella poster	334	555	417	339	445
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	567	241	396	347	452
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	37	150	87	98	98
Balansomslutning	15 871	11 558	11 525	11 480	11 752
Soliditet %	24	29	24	21	18
Likviditet % inkl. låneomförhandling nästkommande verksamhetsår	90	185	260	-	-
Likviditet % exkl. låneomförhandling nästkommande verksamhetsår	175	327	260	235	183
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	761	739	732	726	724
Driftkostnader, kr/m ²	311	293	307	317	295
Ränta, kr/m ²	52	22	28	34	36
Underhållsfond, kr/m ²	626	600	464	403	360
Lån, kr/m ²	2 669	1 799	1 900	2 001	2 102

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 i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	313 993	2 579 467	-78 995	555 364
Disposition enl. årsstämmobeslut			555 364	-555 364
Reservering underhållsfond		158 000	-158 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-48 502	48 502	
Årets resultat				334 251
Vid årets slut	313 993	2 688 965	366 871	334 251

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	476 369
Årets resultat	334 251
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-158 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	48 502
Summa	701 122

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **701 122**

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 143 831	3 104 652
Övriga rörelseintäkter	Not 3	102 965	102 093
Summa rörelseintäkter		3 246 796	3 206 745
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 335 049	-1 259 043
Övriga externa kostnader	Not 5	-841 996	-817 736
Personalkostnader	Not 6	-162 846	-166 618
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-391 176	-330 291
Summa rörelsekostnader		-2 731 068	-2 573 688
Rörelseresultat		515 728	633 057
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 680	8 064
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	40 602	7 340
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-223 758	-93 097
Summa finansiella poster		-181 477	-77 693
Resultat efter finansiella poster		334 251	555 364
Årets resultat		334 251	555 364
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-158 000	-645 000
Ianspråktagande av underhållsfond		48 502	60 490
Resultat efter fondavsättning		224 753	-29 146

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	13 674 397	8 550 271
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	209 362	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 883 759	8 550 271
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	84 000	84 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		84 000	84 000
Summa anläggningstillgångar		13 967 759	8 634 271
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		247 557	21 325
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	56 312	60 708
Summa kortfristiga fordringar		303 869	82 033
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 599 176	2 841 477
Summa kassa och bank		1 599 176	2 841 477
Summa omsättningstillgångar		1 903 045	2 923 510
Summa tillgångar		15 870 804	11 557 782



Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	313 993	313 993	
Fond för yttre underhåll	2 688 965	2 579 467	
Summa bundet eget kapital	3 002 958	2 893 460	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	366 871	-78 995	
Årets resultat	334 251	555 364	
Summa fritt eget kapital	701 122	476 369	
Summa eget kapital	3 704 080	3 369 829	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	10 050 160	6 605 260
Summa långfristiga skulder		10 050 160	6 605 260
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 417 600	1 121 480
Leverantörsskulder		9 653	28 330
Skatteskulder		6 543	2 623
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	682 769	430 260
Summa kortfristiga skulder		2 116 565	1 582 693
Summa eget kapital och skulder		15 870 804	11 557 782



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har för räkenskapsår 2022/2023 upprättats för första gången enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Övergången till K3 har inte föranlett några ändringar i resultaträkningen, balansräkningen eller noter. Någon effekt på det egna kapitalet har med anledning av övergången inte uppkommit.

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.

Föreningen har gått från K2 till K3 redovisningsprinciper från och med 2022-07-01.

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

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuellt kvarvarande del av gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år
Stomme	Linjär	58
Sanitet VVS	Linjär	40
Värme	Linjär	30
El	Linjär	50
Fönster	Linjär	50
Fasad	Linjär	40
Stamreovering	Linjär	40
Tilläggsisolering	Linjär	30
Yttertak	Linjär	50
Ventilation	Linjär	25
Restpost	Linjär	50
Inventarier tvättstuga	Linjär	5
Laddstolpar	Linjär	15
Solpaneller	Linjär	30
Växelriktare	Linjär	15
Kablage	Linjär	40
Parkering	Linjär	10

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	2 994 871	2 907 960
Hyror, lokaler	48 874	45 900
Hyror, garage	37 985	36 324
Hyror, p-platser	18 475	11 760
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 956	-624
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 981	-966
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 741	-3 174
Bränsleavgifter, bostäder	18 684	18 685
Elavgifter	39 620	88 787
Summa nettoomsättning	3 143 831	3 104 652

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Kabel-tv-avgifter	92 736	92 736
Övriga ersättningar (pant- och överlåtelseavgifter)	8 465	5 975
Övriga rörelseintäkter	1 764	3 381
Summa övriga rörelseintäkter	102 965	102 093

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-48 502	-60 490
Reparationer	-107 803	-72 918
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-91 852	-88 434
Arrendeavgifter	-390	-780
Försäkringspremier	-70 755	-64 556
Kabel- och digital-TV	-106 191	-102 970
Återbäring från Riksbyggen	7 700	9 700
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-1 938
Obligatoriska besiktningar	0	-53 125
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-2 303
Snö- och halkbekämpning	-54 295	-26 074
Förbrukningsinventarier	-4 156	-1 765
Vatten	-104 063	-89 474
Fastighetsel	-205 820	-184 912
Uppvärmning	-483 067	-452 751
Sophantering och återvinning	-63 764	-64 329
Trädgårdsskötsel, inköp av mtrl och drift	-2 093	-1 925
Summa driftskostnader	-1 335 049	-1 259 043

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-788 293	-767 671
Lokalkostnader	-2 200	-9 500
IT-kostnader	-2 118	0
Arvode, yrkesrevisorer	-17 200	-17 028
Övriga förvaltningskostnader	-18 587	-10 858
Kreditupplysningar	-217	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 290	-8 148
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-10	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 632	-2 632
Bankkostnader	-4 450	-1 900
Summa övriga externa kostnader	-841 996	-817 736

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Styrelsearvoden	-57 500	-65 000
Sammanträdesarvoden	-57 600	-53 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 500	-2 500
Övriga kostnadsersättningar	-4 400	-7 000
Sociala kostnader	-40 846	-39 118
Summa personalkostnader	-162 846	-166 618

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-373 583	0
Avskrivning Markanläggningar	-5 280	0
Avskrivning Standardförbättringar (omklassificering till byggnad)	0	-330 291
Avskrivning Inventarier	-12 313	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-391 176	-330 291

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Andelsutdelning från Riksbyggen	1 680	8 064
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 680	8 064

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton Swedbank	12 407	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering SBAB	27 929	6 410
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	41	930
Övriga ränteintäkter	225	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	40 602	7 340

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-223 220	-92 869
Övriga räntekostnader	-538	-228
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-223 758	-93 097



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	20 581 097	3 229 908
Mark	109 825	109 825
Standardförbättringar (omklassificering till byggnad)	0	17 351 189
	20 690 922	20 690 922
Årets anskaffningar		
Nytt tak	4 044 528	0
Solceller	1 141 661	0
Markanläggning	316 800	0
	5 502 989	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	26 193 911	20 690 922
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-12 140 651	-3 229 908
Standardförbättringar (omklassificering till byggnad)	0	-8 580 452
	-12 140 651	-11 810 360
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-373 584	0
Årets avskrivning standardförbättringar	0	-330 291
Årets avskrivning markanläggningar	-5 280	0
	-378 864	-330 291
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 519 515	-12 140 651
Restvärde enligt plan vid årets slut	13 674 396	8 550 271
Varav		
Byggnader	13 253 051	0
Mark	109 825	109 825
Standardförbättringar (omklassificering till byggnad)	0	8 440 446
Markanläggningar	311 520	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	38 800 000	38 800 000
Lokaler	337 000	337 000
Totalt taxeringsvärde	39 137 000	39 137 000
<i>varav byggnader</i>	<i>29 337 000</i>	<i>29 337 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 800 000</i>	<i>9 800 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	4 705	4 705
	4 705	4 705
Årets anskaffningar		
Tvättmaskin	73 875	0
Laddstolpar 6 st	147 800	0
	221 675	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	226 380	4 705
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-4 705	-4 705
	-4 705	-4 705
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-12 313	0
	-12 313	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-17 018	-4 705
	-17 018	-4 705
Restvärde enligt plan vid årets slut	209 362	0
Varav		
Inventarier och verktyg	209 362	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-06-30	2022-06-30
168 st garantikapitalbevis á 500kr i Riksbyggens Intresseföreningen	84 000	84 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	84 000	84 000



Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter SBAB	17 612	3 564
Förutbetalda försäkringspremier	37 691	33 065
Förutbetald elavgift	1 010	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	24 080
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 312	60 708

Not 15 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel SBAB	928 076	2 164 195
Transaktionskonto Swedbank	667 903	674 282
Företagskort Swedbank	3 197	3 000
Summa kassa och bank	1 599 176	2 841 477

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	11 467 760	7 726 740
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-390 000	-434 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 027 600	- 687 490
Långfristig skuld vid årets slut	10 050 160	6 605 260

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,02%	2022-07-30	731 480,00	-720 480,00	11 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,67%	2023-10-30	1 117 600,00	0,00	90 000,00	1 027 600,00
STADSHYPOTEK	3,68%	2024-07-30	0,00	2 900 000,00	0,00	2 900 000,00
STADSHYPOTEK	3,89%	2025-07-30	0,00	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,13%	2025-09-01	815 160,00	0,00	150 000,00	665 160,00
STADSHYPOTEK	1,02%	2026-03-01	5 062 500,00	0,00	187 500,00	4 875 000,00
Summa			7 726 740,00	4 179 520,00	438 500,00	11 467 760,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 390 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 950 000 kr. resterande skuld på 9 517 760 kr förfaller fem år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån (Stadshypotek) om 1 027 600 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna sociala avgifter	68 779	32 897
Upplupna räntekostnader	33 388	3 881
Upplupna elkostnader	55 899	14 827
Upplupna värmekostnader	20 725	0
Upplupna revisionsarvoden	16 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	213 900	107 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 179	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	266 898	255 954
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	682 769	430 260

Not Ställda säkerheter	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	10 965 000	10 965 000



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Henrik Jakobsson

Rolf Johansson

Dragan Jukic

Marita Wennersten

Vår revisionsberättelse lämnades den _____

Revisorscentrum i Skövde AB
Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

Johan Sandqvist
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557504759507

Dokument

Årsredovisning Vbg7 230630
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2023-11-15 13:20:52 CET (+0100) av Mirela Sajdovic (MS)
Färdigställt 2023-11-16 09:04:23 CET (+0100)

Initierare

Mirela Sajdovic (MS)
Riksbyggen
mirela.sajdovic@riksbyggen.se

Signerare

Henrik Jacobsson (HJ)
74jacis@gmail.com
+46733667219



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HENRIK JAKOBSSON"
Signerade 2023-11-15 16:23:22 CET (+0100)

Rolf Johansson (RJ)
rolfjohansson56@hotmail.com
+46706000362



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Rolf
Lennart Johansson"
Signerade 2023-11-15 13:48:02 CET (+0100)

Dragan Jukic (DJ)
Riksbyggen ek.f.
dragan.jukic@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DRAGAN JUKIC"
Signerade 2023-11-15 14:02:54 CET (+0100)

Johan Sandqvist (JS)
johanvbg@hotmail.com
+46736741288



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN SANDQVIST"
Signerade 2023-11-15 13:21:29 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557504759507

Staffan Jansson (SJ)
Revisorscentrum i Skövde AB
staffan@revisorscentrum.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STAFFAN JANSSON"
Signerade 2023-11-16 09:04:23 CET (+0100)*

Marita Wennersten (MW)
maritawennersten@hotmail.com
+46703654355



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARITA WENNERSTEN"
Signerade 2023-11-15 15:28:49 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Vänersborgshus nr 7
Org.nr 762500-1305

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Vänersborgshus nr 7 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en

väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Vänersborgshus nr 7 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde och Vänersborg dag som framgår av digital signering RevisorsCentrum i Skövde AB

Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

Johan Sandqvist
Förtroendevald revisor

PENNEO

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

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

STAFFAN JANSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19660412xxxx

IP: 37.123.xxx.xxx

2023-11-16 07:59:09 UTC



JOHAN SANDQVIST

Förtroendevald revisor

Serienummer: 19761123xxxx

IP: 95.193.xxx.xxx

2023-11-18 11:28:29 UTC



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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

RBF Vänersborgshus 7

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Vänersborgshus 7 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

