

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RBF Vänersborgshus 2
Org nr: 762500-1297





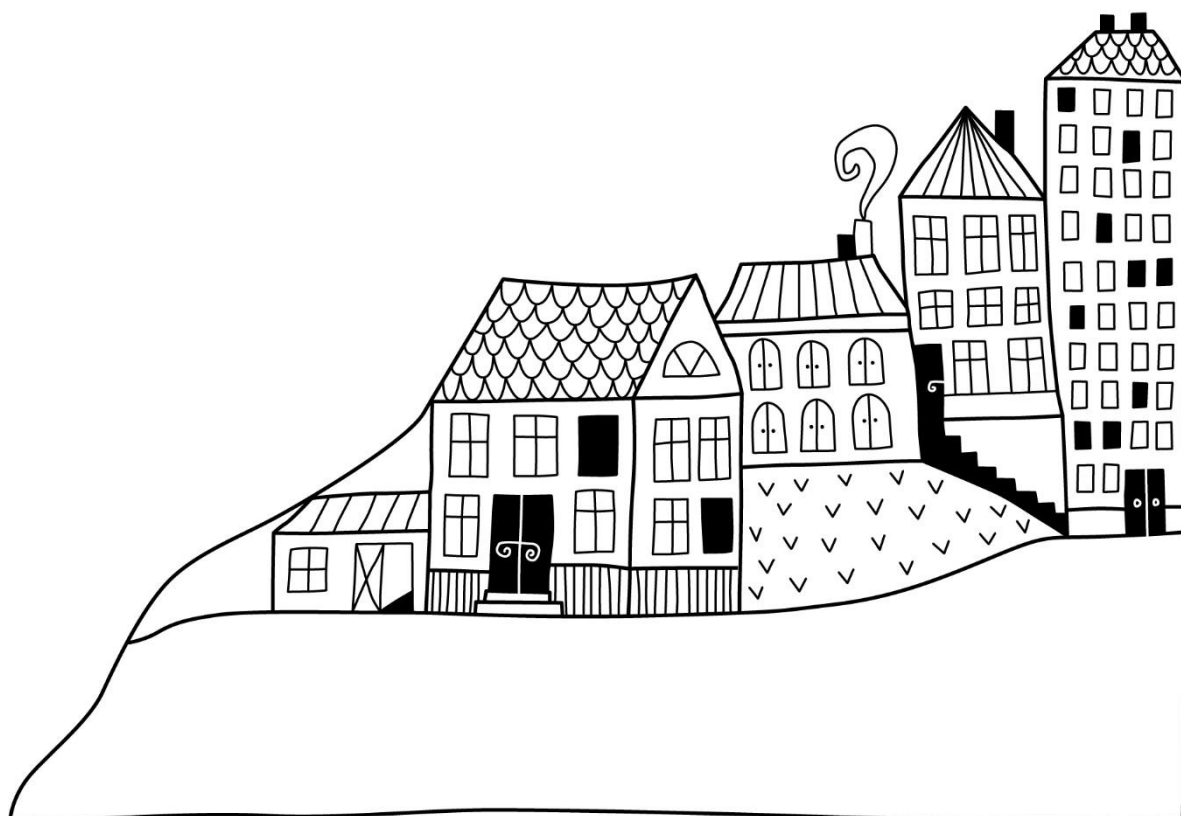
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Vänersborgshus 2
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2023-07-01 till 2024-06-30

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 nya stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-04-23. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 3 132 598 kr.

Årets resultat på 1,7 mkr är lägre än föregående år (2,3 mkr). El och uppvärmningskostnaderna har ökat en del jämfört med föregående år. Från och med mitten på april 2023 debiterar föreningen de boende för deras elförbrukning. Tidigare hade medlemmarna varsitt elavtal.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 221% till 59%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Styrelsen har beslutat att lösa ett av dessa lån i december 2024. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 221% till 230%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 526 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 179 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			

Total tomtarea	9 944 m ²
Total bostadsarea	9 257 m ²
Total lokalarea	200 m ²
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
Elavläsning	SVEA Smart Grid 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 305 tkr och planerat underhåll för 142 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 2024 och visar på ett underhållsbehov på 14 006 tkr för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 417 tkr. Underhållsfonden uppgår till 1 779 tkr på bokslutsdagen. Budgeterad avsättning för 2024-2025 uppgår till 417 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och aktiveringar

Beskrivning	År	Kommentar
Tak	2023	Aktiverat
Solceller	2023	Aktiverat
IMD utrustning	2023	Aktiverat
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 värmeväxlar	2015	
Markytor, dränering	2014-2016	
Fönsterbyte	2011-2012	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Tvätt och målning sophus	19 300
Byte av filter	22 181
Huskropp utvändigt	86 482
Garage och p-platser	14 050

Årets aktivering

Beskrivning
Ny trappa
Plantering
Berså

Planerat underhåll

	År
Byta lås till samtliga dörrar	2024/2025
Tvätta balkongräckena	2024/2025



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sonia Blom	Ordförande	2024
Johan Eriksson	Sekreterare	2025
Pia Hedberg	Vice ordförande	2024
Anders Lindqvist	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per-Henrik Abelsson	Suppleant	2024
Simon Ström	Suppleant	2024
Anders Tånghed	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde AB, huvudansvarig Staffan Jansson	Auktoriserad revisor	2024
Viktor Grip	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Christine Wollny	2024
Anneli Moore	2024

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 2023 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att inte höja årsavgiften.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 971 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 22 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	9 563	9 106	8 775	8 431	8 233
Resultat efter finansiella poster*	1 654	2 324	2 703	449	1 289
Balansomslutning	41 532	41 065	28 425	27 695	28 267
Soliditet %*	30	26	29	20	18
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	230	221	171	105	78
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	59	221	171	68	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97				
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 008				
Energikostnad kr/kvm*	296				
Sparande kr/kvm*	351				
Ränta kr/kvm	60	52	25	29	36
Skuldsättning kr/kvm*	2 936				
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 999				
Räntekänslighet %*	3,0				

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	245 401	1 504 266	6 618 141	2 323 785
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 323 785	-2 323 785
Reservering underhållsfond		417 000	-417 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-142 013	142 013	
Årets resultat				1 653 899
Vid årets slut	245 401	1 779 253	8 666 939	1 653 899

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	8 941 927
Årets resultat	1 653 899
Årets fondreservering enligt stadgarna	-417 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	142 013
Summa	10 320 839

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

10 320 839

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 562 815	9 106 317
Övriga rörelseintäkter	Not 3	66 670	202 687
Summa rörelseintäkter		9 629 485	9 309 004
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 589 621	-4 263 631
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 197 160	-847 146
Personalkostnader	Not 6	-281 589	-245 170
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 525 503	-1 238 467
Summa rörelsekostnader		-7 593 873	-6 594 415
Rörelseresultat		2 035 612	2 714 589
Finansiella poster			
Utdelning på andelar i Riksbyggens Ekonomiska förening		0	9 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	189 213	93 002
Räntekostnader och liknande resultatposter		-570 926	-492 806
Summa finansiella poster		-381 713	-390 804
Resultat efter finansiella poster		1 653 899	2 323 785
Årets resultat		1 653 899	2 323 785
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfonden		-417 000	-410 000
Ianspråkstagande av underhållsfond		142 013	478 313
Resultat efter fondförändring		1 378 912	2 392 098



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	32 600 189	33 870 746
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	929 802	979 172
Summa materiella anläggningstillgångar		33 529 991	34 849 918
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	450 000	450 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		450 000	450 000
Summa anläggningstillgångar		33 979 991	35 299 918
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6 914	10 973
Övriga fordringar	Not 12	14 063	631 780
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	558 471	469 933
Summa kortfristiga fordringar		579 448	1 112 686
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	6 972 861	4 652 692
Summa kassa och bank		6 972 861	4 652 692
Summa omsättningstillgångar		7 552 309	5 765 378
Summa tillgångar		41 532 300	41 065 296



Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	245 401	245 401	
Fond för yttre underhåll	1 779 253	1 504 266	
Summa bundet eget kapital	2 024 654	1 749 667	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	8 666 939	6 618 141	
Årets resultat	1 653 899	2 323 785	
Summa fritt eget kapital	10 320 838	8 941 927	
Summa eget kapital	12 345 492	10 691 594	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	16 436 250	27 763 750
Summa långfristiga skulder		16 436 250	27 763 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	11 327 500	847 000
Leverantörsskulder		411 808	496 812
Skatteskulder		21 156	19 609
Övriga skulder		123 258	186 648
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	866 836	1 059 884
Summa kortfristiga skulder		12 750 558	2 609 953
Summa eget kapital och skulder		41 532 300	41 065 296



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	
Rörelseresultat	2 035 612
Avskrivningar	1 525 503
	3 561 115
Erhållen ränta	189 213
Erlagd ränta	-570 926
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 179 402
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	533 238
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-339 895
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 372 745
INVESTERINGSVERKSAMHETEN	
Investeringar i byggnader och mark	-205 576
Investeringar i inventarier	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-205 576
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	
Amortering av lån	-847 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-847 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	
Årets kassaflöde	2 320 169
Likvida medel vid årets början	4 652 692
Likvida medel vid årets slut	6 972 861

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

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
Trappa	Linjär	20	2043
Plantering	Linjär	15	2038
Berså	Linjär	15	2039

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	8 992 152	8 815 692
Hyror, lokaler	53 586	55 661
Hyror, garage	85 728	84 036
Hyror, p-platser	63 845	62 604
Hyror, övriga	16 812	16 482
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-3 514
Vattenavgifter (kiosk)	5 162	3 910
Elavgifter (permobil)	2 712	2 604
Elavgifter	342 818	68 842
Summa nettoomsättning	9 562 815	9 106 317

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Pantförskrivningsavgifter och överlåtelseavgifter	18 001	37 255
Avgift andrahandsuthyrning	13 540	32 516
Elintäker solceller	22 065	0
Erhållet elstöd	0	109 096
Övriga rörelseintäkter	13 064	23 820
Summa övriga rörelseintäkter	66 670	202 687



Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-142 013	-478 313
Reparationer	-304 610	-275 704
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-277 544	-272 897
Arrendeavgifter	-250	-250
Försäkringspremier	-194 143	-168 039
Kabel- och digital-TV	-128 043	-136 163
Återbäring från Riksbyggen	900	6 700
Serviceavtal	-28 125	0
Obligatoriska besiktningar	-45 090	0
Bevakningskostnader	-44 703	-30 064
Snö- och halkbekämpning	-107 989	-59 821
Förbrukningsinventarier	-38 469	-3 932
Vatten	-466 890	-399 998
Fastighetsel	-855 301	-541 445
Uppvärmning	-1 472 834	-1 261 282
Sophantering och återvinning	-172 567	-185 489
Förvaltningsarvode drift	-311 950	-456 933
Summa driftskostnader	-4 589 621	-4 263 631

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration*	-824 605	-729 121
Hyra inventarier & verktyg	-369	0
Resekostnader	-2 718	0
Annonsering och reklam	-1 500	-1 670
IT-kostnader	-27 939	-14 387
Arvode, yrkesrevisor	-26 648	-21 156
Övriga förvaltningskostnader	-70 743	-30 508
Kreditupplysningar	-15 533	-3 868
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 382	-33 348
Kontorsmateriel	-4 585	-5 127
Telefon och porto	-4 008	-4 824
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-11	-3
Medlems- och föreningsavgifter	-8 460	0
Konsultarvoden, balkonger	-185 000	0
Bankkostnader	-5 566	-3 133
Övriga externa kostnader	-93	0
Summa övriga externa kostnader	-1 197 160	-847 146

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



Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Lön till kollektivanställda	-3 200	0
Styrelsearvoden	-200 000	-176 000
Sammanträdesarvoden	-12 500	-11 750
Övriga ersättningar	-9 427	-8 366
Övriga kostnadsersättningar	-1 163	-750
Pensionskostnader	-137	0
Övriga personalkostnader	0	-3 334
Sociala kostnader	-55 163	-44 970
Summa personalkostnader	-281 589	-245 170

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Avskrivningar om- och tillbyggnader	-1 182 228	-1 182 228
Solceller	-56 516	-9 419
Tak	-231 550	-38 592
IMD utrustning	-49 370	-8 228
Ny trappa	-1 098	0
Avskr på markanläggningar	-4 741	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 525 503	-1 238 467

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Ränteintäkter från Swedbank	274	12 234
Ränteintäkter från likviditetsplacering, SBAB	186 586	80 284
Övriga ränteintäkter	2 353	485
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	189 213	93 002



Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	5 070 573	5 235 918
Mark	148 470	148 470
Tak	9 262 000	0
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	624 226
Solceller	1 695 490	0
	70 088 302	59 296 157
Årets anskaffningar		
Tak	0	9 262 000
Solceller	0	1 695 490
Trappa	37 660	0
Plantering höst 2023	86 246	0
Berså	81 670	0
	205 576	10 957 490
Avyttringar och utrangeringar		
Tak	0	-165 345
	0	-165 345
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	70 293 878	70 088 302

Akkumulerade avskrivningar enligt plan Vid årets början

Byggnader	-5 070 573	-5 235 918
Standardförbättringar, stammar	-22 290 828	-22 290 828
Standardförbättringar, fönster	-2 119 887	-1 949 915
Standardförbättringar, dränering	-701 081	-613 446
Standardförbättringar, ventilation/radonsanering	-4 557 106	-3 922 626
Standardförbättringar, ventilation	-1 392 154	-1 126 982
Garageportar	-37 915	-12 946
Tak	-38 592	0
Solceller	-9 419	0
	-36 217 555	-35 152 661

Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar

Utrangering tak - gjord avskrivning	0	165 345
	0	165 345

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	-24 969
Tak	-231 550	-38 592
Solceller	-56 516	-9 419
Trappa	-1 098	0
Plantering	-3 833	0
Berså	-907	0
	-1 476 133	-1 230 239

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-37 693 689 **-36 217 555**

Restvärde enligt plan vid årets slut

32 600 189 **33 870 746**

Varav

Mark	148 470	148 470
Standardförbättringar, fönster	2 710 142	2 880 113
Standardförbättringar, dränering	2 716 698	2 804 334
Standardförbättringar, ventilation/radonsanering	10 670 406	11 304 886
Standardförbättringar, ventilation	4 971 981	5 237 154
Garageportar	561 342	586 311
Tak	8 991 858	9 223 408
Solceller	1 629 554	1 686 071
Trappa	36 562	0
Plantering	82 413	0
Berså	80 762	0

Taxeringsvärden

Bostäder	93 068 000	93 068 000
Lokaler	635 000	635 000
Totalt taxeringsvärde	93 703 000	93 703 000
<i>varav byggnader</i>	69 367 000	69 367 000
<i>varav mark</i>	24 336 000	24 336 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
IMD utrustning	987 400	0
	987 400	0
Årets anskaffningar		
IMD utrustning	0	987 400
	0	987 400
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	987 400	987 400

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

IMD utrustning	-8 228	0
	-8 228	0

Årets avskrivningar

IMD utrustning	-49 370	-8 228
	-49 370	-8 228

Akkumulerade avskrivningar

IMD utrustning	-57 598	-8 228
	-57 598	-8 228

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	929 802	979 172
--	----------------	----------------

Varav

IMD utrustning	929 802	979 172
----------------	---------	---------

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
900 garantikapitalbevis á 500kr i Riksbyggens Intresseförening	450 000	450 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	450 000	450 000



Not 12 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	220	108 920
Momsfordringar	13 843	522 860
Summa övriga fordringar	14 063	631 780

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	95 932	62 054
Förutbetalda försäkringspremier	105 283	88 861
Förutbetalda driftkostnader	13 095	7 939
Förutbetalt förvaltningsarvode	218 321	211 206
Förutbetald kabel-tv-avgift	32 989	31 032
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	92 851	68 842
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	558 471	469 933

Not 14 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	6 330 207	3 894 499
Transaktionskonto	637 654	753 193
Summa kassa och bank	6 972 861	4 652 692

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	27 763 750	28 610 750
Nästa års amortering och lösen på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 855 000	-847 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 472 500	0
Långfristig skuld vid årets slut	16 436 250	27 763 750

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	1 152 000,00	0,00	72 000,00	1 080 000,00
SBAB	1,24%	2024-12-06	5 100 000,00	0,00	120 000,00	4 980 000,00
SBAB	1,12%	2025-02-14	4 912 500,00	0,00	150 000,00	4 762 500,00
SBAB	3,43%	2025-07-09	10 793 750,00	0,00	275 000,00	10 518 750,00
SBAB	1,17%	2026-01-12	4 912 500,00	0,00	150 000,00	4 762 500,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2026-04-30	1 740 000,00	0,00	80 000,00	1 660 000,00
Summa			28 610 750,00	0,00	847 000,00	27 763 750,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 775 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen ska under nästa räkenskapsår även omförhandla tre lån varför den delen av skulden också kan betraktas som kortfristig skuld. Styrelsen har beslutat om att lösa lånet som villkorsändras 2024-12-01 samt göra en extraamortering på 2 mkr på lånet som omsätts 2024-12-06. Beräknad amortering de närmsta fem åren är 6 955 000 kr. Resterande skuld 20 808 750 kr förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.



Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	29 368	30 248
Upplupna driftskostnader	0	18 913
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	120 916
Upplupna elkostnader	44 786	80 000
Upplupna värmekostnader	58 934	49 374
Upplupna revisionsarvoden	24 800	21 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 058	3 103
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	704 889	735 830
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	866 836	1 059 884

Ställda säkerheter	2024-06-30	2023-06-30
Företagsinteckning	31 040 000	31 040 000



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Sonia Blom

Johan Eriksson

Pia Hedberg

Anders Lindqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats
Revisorscentrum i Skövde AB

Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

Viktor Grip
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557529980059

Dokument

Årsredovisning 2023-2024 Vbg 2
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2024-10-22 14:21:18 CEST (+0200) av Maria Eriksson (ME)
Färdigställt 2024-10-31 08:12:52 CET (+0100)

Initierare

Maria Eriksson (ME)
Riksbyggen
maria.eriksson@riksbyggen.se

Signerare

Sonia Blom (SB)
sonia.a.blom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SONIA BLOM"
Signerade 2024-10-22 14:36:48 CEST (+0200)

Pia Hedberg (PH)
pia.hedberg@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pia Helena Hedberg"
Signerade 2024-10-24 15:14:00 CEST (+0200)

Johan Eriksson (JE)
johan_eriksson1414@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN ERIKSSON"
Signerade 2024-10-22 16:42:32 CEST (+0200)

Anders Lindqvist (AL)
anders.lindqvist@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CLAS ANDERS JOHAN LINDQVIST"
Signerade 2024-10-28 12:37:10 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557529980059

Viktor Grip (VG)
viktor9505@yahoo.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VIKTOR EIVE WILLIAM GRIP"
Signerade 2024-10-30 14:59:47 CET (+0100)*

Staffan Jansson (SJ)
staffan@revisorscentrum.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STAFFAN JANSSON"
Signerade 2024-10-31 08:12:52 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 2
Org.nr 762500-1297

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Vänersborgshus nr 2 för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30.

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 2024-06-30 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 på 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 revisionssed 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 2 för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30 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. 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 revisionssed 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 revisionssed 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde och Vänersborg dag som framgår av digital signering

RevisorsCentrum i Skövde AB

Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

Viktor Grip
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: c66ecd9988610d[...]74f2125e8519e

IP: 37.123.xxx.xxx

2024-10-31 07:08:04 UTC



VIKTOR EIVE WILLIAM GRIP

Förtroendevald revisor

Serienummer: cf80c421d9e80c[...]59edbab400ef4

IP: 94.191.xxx.xxx

2024-10-31 15:35:03 UTC



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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/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, 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 i 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 skuldtyngd 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 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Vänersborgshus 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



