

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RBF Vänersborgshus 6
Org nr: 762500–1321





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Vänersborgshus 6
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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 011 498 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-12-09. Nuvarande stadgar registrerades 2018-03-15.

Föreningen har sitt säte i Vänersborgs kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år pga högre underhållskostnader, reparationskostnader samt kostnader för uppvärmning.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 114% till 250%.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras för att dessa ska klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 494 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 251 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vattenpasset 1 i Vänersborgs kommun. På fastigheterna finns tre byggnader med totalt 66 lägenheter samt 4 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1964.

Fastigheternas adresser är Hus A-Petersbergsvägen 49 A-E, Hus B- Petersbergsvägen 51 A-B och 53 A-B, samt Hus C-Petersbergsvägen 55 A-E i Vänersborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam med Proinova som försäkringsmäklare.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	10
2 rum och kök	20
3 rum och kök	36
Totalt	66

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	45
Antal lokaler inkl.styrelserum	10
Antal övernattningsrum	1

Total tomtarea	14 819 m ²
Total bostadsarea	4 217 m ²
Total lokalaria	46 m ²

Årets taxeringsvärde	53 310 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	53 310 000 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
Riksbyggen	Fastighetsförvaltning
Bixia	Elleverans
Tele 2	Kabel-TV
Telia	Mobilt bredband
Vattenfall	Fjärrvärme
Folksam	Försäkring
Vänersborgs Kommun	VA & sophämtning
Eways	Tjänsteleverantör laddboxar

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 102 tkr och planerat underhåll för 385 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast våren 2024 och visar på ett underhållsbehov på 32 936 tkr de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 952 tkr. Budgeterad avsättning för verksamhetsår 2024/2025 uppgår till 995 tkr. Föreningens fondbehållning per 2024-06-30 uppgår till 3 643 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stam- och badrumsrenovering	1997
Balkongrenovering	2003
Byte lägenhetsdörrar	2008
Statuskontroll	2009-2010
Tak- och fasadrenovering	2011-2012
Markarbeten innegård	2012-2013
Sophus	2012-2013
Dränering av källarvägg	2012-2013
Dränering, asfaltering, ombyggnad av gård	2013-2014
Byte värmexlare	2015
Markytor	2016-2017
Garage och p-platser	2018-2019
Fönster och asfaltering	2019-2020
Brandsektionering	2021
Tätning av fönster	2021-2022
Gårdsbelysning och konstgräs	2021-2022
Målning av trapphus och förråd	2022-2023
Installationer- VA filmning och hetspolning	2022-2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer -Byte av låssystem	384 564 kr

Planerat underhåll

	År
Asfaltering	2024-2025
Fönsterbyte	2024-2025



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kevin Eriksson	Ordförande	2024
Ewa Blomster	Sekreterare	2025
Lasse Wandel	Vice ordförande	2025
Guðrun Karavas	Ledamot	2024
Johan Sjöberg	Ledamot Riksbyggen	T o m 2024-02-01
Jakob Agirman	Ledamot Riksbyggen	Fr o m 2024-02-01

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maud Danielsson	Suppleant	2025
Rolf Bergström	Suppleant	2025
Thord Aronsson	Suppleant	2024
Dragan Jukic	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde AB		
Huvudansvarig revisor Staffan Jansson	Auktoriserad revisor	2024
Stefan Pettersson	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Michael Sax	2025
Sonja Eriksson	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under våren 2023 installerat laddboxar och fått beviljad investeringsbidrag hos Naturvårdsverket. Bidraget kommer betalas ut under hösten 2024. Föreningen har under räkenskapsåret löst ett lån med belopp 2 370 000kr per den 2024-06-30 och i samband med detta sänkt balkongtillägg som debiteras boende.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 77 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 76 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-07-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2024-07-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 915 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 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	4 004	3 901	3 840	3 765	3 739
Resultat efter finansiella poster*	757	937	623	989	-1 679
Balansomslutning	10 764	12 402	12 817	12 479	12 291
Soliditet %*	49	36	28	23	16
Likviditet i % inkl. låneomförhandling nästkommade verksamhetsår	250	114	194	105	-
Likviditet i % exkl. låneomförhandling nästkommade verksamhetsår	250	457	358	336	189
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	915	893	879	862	862
Energikostnad kr/kvm*	210	-	-	-	-
Sparande kr/kvm*	384	-	-	-	-
Ränta kr/kvm	29	33	31	33	38
Skuldsättning kr/kvm*	1 121	1 729	2 019	2 147	2 255
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 134	-	-	-	-
Räntekänslighet %*	1,2	-	-	-	-

* 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	349 002	3 075 522	103 503	936 704
Disposition enl. årsstämmobeslut			936 704	−936 704
Reservering underhållsfond		952 000	−952 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−384 564	384 564	
Årets resultat				797 674
Vid årets slut	349 002	3 642 958	472 771	797 674

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 040 207
Årets resultat	797 674
Årets fondreservering enligt stadgarna	−952 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	384 564
Summa	1 270 444

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 270 444**

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	4 003 868	3 901 105
Övriga rörelseintäkter	Not 3	200 747	193 138
Summa rörelseintäkter		4 204 615	4 094 243
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 929 622	-1 548 643
Övriga externa kostnader	Not 5	-835 093	-881 648
Personalkostnader	Not 6	-124 184	-146 537
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-493 930	-490 804
Summa rörelsekostnader		-3 382 829	-3 067 633
Rörelseresultat		821 786	1 026 611
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	3 960
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	106 005	45 967
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-130 118	-139 834
Summa finansiella poster		-24 113	-89 907
Resultat efter finansiella poster		797 674	936 704
Årets resultat		797 674	936 704



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	7 907 623	8 378 159
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	205 243	228 637
Summa materiella anläggningstillgångar		8 112 866	8 606 796
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	198 000	198 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		198 000	198 000
Summa anläggningstillgångar		8 310 866	8 804 796
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	5 742
Övriga fordringar		28 456	153 197
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	315 009	293 278
Summa kortfristiga fordringar		343 465	452 217
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 150 266	3 144 882
Summa kassa och bank		2 150 266	3 144 882
Summa omsättningstillgångar		2 493 731	3 597 099
Summa tillgångar		10 804 597	12 401 895



Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	349 002	349 002
Fond för yttre underhåll	3 642 958	3 075 522
Summa bundet eget kapital	3 991 960	3 424 524
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	472 771	103 503
Årets resultat	797 674	936 704
Summa fritt eget kapital	1 270 444	1 040 207
Summa eget kapital	5 262 405	4 464 731
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 560 000
Summa långfristiga skulder	4 560 000	4 780 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	220 000
Leverantörsskulder	230 555	48 452
Övriga skulder	830	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	530 808
Summa kortfristiga skulder	982 192	3 157 165
Summa eget kapital och skulder	10 804 597	12 401 895



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	
Rörelseresultat	780 798
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	
Avskrivningar	493 930
	1 274 728
Erhållen ränta	106 005
Erlagd ränta	-130 118
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	149 740
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	195 028
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 595 384
INVESTERINGSVERKSAMHETEN	
Investeringar i inventarier	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	
Lösen av lån	-2 370 000
Amortering av lån	-220 000
Upptagna lån	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 590 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	
Årets kassaflöde	-994 616
Likvida medel vid årets början	3 144 882
Likvida medel vid årets slut	2 150 266
Kassa och Bank BR	2 150 266



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

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
Ursprungsbyggnad	Linjär	Slutavskriven
Stammar och badrum	Linjär	2036
Balkonger	Linjär	2043
Dörrar	Linjär	2028
Tak	Linjär	Slutavskriven
Fasaden	Linjär	2042
Inventarier - diverse möbler och dokumentskåp	Linjär	2027
Laddboxar	Linjär	2037

Mark 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	3 858 624	3 764 433
Hyror, lokaler	12 144	7 440
Hyror, garage	132 091	130 867
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-147
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 178	-336
Rabatter	0	-1 152
Elavgifter laddboxar	8 187	0
Summa nettoomsättning	4 003 868	3 901 105

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Balkonginglasning	180 960	180 960
Övriga ersättningar för pant- och överlåtelseavgifter	13 264	11 338
Övriga rörelseintäkter	3 352	840
Försäkringsersättningar	3 171	0
Summa övriga rörelseintäkter	200 747	193 138

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll (byte av låssystem 23/24)	-384 564	-198 361
Reparationer	-101 537	-56 458
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-88 549	-83 012
Försäkringspremier	-83 865	-72 523
Kabel- och digital-TV	-165 905	-166 649
Återbäring från Riksbyggen	900	9 200
Serviceavtal	-1 283	-3 496
Obligatoriska besiktningar	-34 691	-12 869
Snö- och halkbekämpning	-103 291	-76 309
Förbrukningsinventarier	-249	-6 484
Vatten	-163 285	-149 538
Fastighetsel	-79 569	-78 364
Uppvärmning	-650 869	-556 303
Sophantering och återvinning	-57 267	-52 970
Trädgårdsskötsel inköp och drift	-15 598	-44 508
Summa driftskostnader	-1 929 622	-1 548 643



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-747 076	-790 868
Lokalkostnader	-1 695	-1 695
IT-kostnader	-9 555	-3 675
Arvode, yrkesrevisor	-25 320	-14 763
Övriga förvaltningskostnader	-31 569	-50 882
Kreditupplysningar	0	-2 266
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 744	-8 778
Kontorsmateriel	-1 002	-994
Telefon och porto	-746	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-7	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 102	-3 102
Bankkostnader	-3 277	-4 626
Summa övriga externa kostnader	-835 093	-881 648

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Lön till kollektivanställda	-2 016	0
Styrelsearvoden	-52 656	-52 500
Sammanträdesarvoden	-45 840	-54 705
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 100	-9 410
Övriga kostnadsersättningar	-175	-204
Pensionskostnader	-86	0
Sociala kostnader	-20 311	-29 718
Summa personalkostnader	-124 184	-146 537

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

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivningar tillkommande utgifter	-470 536	-470 536
Avskrivning Inventarier	-23 394	-20 268
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-493 930	-490 804

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Utdelning på andelar i Riksbyggen ek.förening	0	3 960
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	3 960



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton Swedbank	474	3 199
Ränteintäkter från likviditetsplacering SBAB	104 858	39 655
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	51	2 735
Övriga ränteintäkter Skatteverket	622	378
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	106 005	45 967

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-123 727	-139 283
Övriga räntekostnader	-6 391	-550
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-130 118	-139 834

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	3 543 944	3 543 944
Mark	117 312	117 312
Standardförbättringar	19 707 433	19 707 433
	23 368 689	23 368 689
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	23 368 689	23 368 689

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-3 543 944	-3 543 944
Standardförbättringar	-11 446 586	-10 976 050
	-14 990 530	-14 519 994

Årets avskrivningar

Standardförbättringar	-470 536	-470 536
	-470 536	-470 536

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-15 461 066	-14 990 530
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Mark	117 312	117 312
Standardförbättringar	7 790 311	8 260 847

Taxeringsvärden

Bostäder	52 740 000	52 740 000
Lokaler	570 000	570 000

Totalt taxeringsvärde	53 310 000	53 310 000
<i>varav byggnader</i>	<i>42 770 000</i>	<i>42 770 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 540 000</i>	<i>10 540 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	251 102	49 902
	251 102	49 902
Årets anskaffningar		
Laddstolpar	0	201 200
	0	201 200
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	251 102	251 102
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-22 465	-2 197
	-22 465	-2 197
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-23 394	-20 268
	-23 394	-20 268
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-45 859	-22 465
	-45 859	-22 465
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-45 859	-22 465
Restvärde enligt plan vid årets slut	205 243	228 637
Varav		
Inventarier och verktyg	205 243	228 637

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
396 st garantikapitalbevis á 500kr hos RB Intresseförening	198 000	198 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	198 000	198 000

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	36 767	27 134
Förutbetalda försäkringspremier	45 520	38 345
Förutbetalt förvaltningsarvode	190 401	183 137
Förutbetald kabel-tv-avgift	41 273	40 988
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	3 675
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 048	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	315 009	293 278

Not 15 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Handkassa	4 000	4 000
Bankmedel SBAB	1 539 692	844 467
Bankmedel SBAB med sparränta	0	1 500 000
Företagskonto IKEA ftg kort	24 000	24 000
Transaktionskonto Swedbank	582 574	772 416
Summa kassa och bank	2 150 266	3 144 882

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	4 780 000	7 370 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-220 000	-220 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-2 370 000
Långfristig skuld vid årets slut	4 560 000	4 780 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,24%	2024-06-30	2 370 000,00	0,00	2 370 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,07%	2026-04-30	1 425 000,00	0,00	100 000,00	1 325 000,00
STADSHYPOTEK	2,63%	2027-03-30	1 780 000,00	0,00	60 000,00	1 720 000,00
STADSHYPOTEK	1,90%	2030-06-01	1 795 000,00	0,00	60 000,00	1 735 000,00
Summa			7 370 000,00	0,00	2 590 000,00	4 780 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 220 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är 1 100 000 kr. Av den långfristiga skulden förfaller 3 680 000kr till betalning senare än 5 år enligt ordinarie amorteringsplan.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. 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

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna sociala avgifter	19 203	18 861
Upplupna räntekostnader	8 880	11 734
Upplupna driftskostnader	1 941	0
Upplupna elkostnader	1 339	3 972
Upplupna värmekostnader	28 519	24 240
Upplupna revisionsarvoden	19 000	12 000
Upplupna styrelsearvoden	102 505	107 080
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 488	3 477
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	340 934	337 349
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	530 808	518 713

Not Ställda säkerheter	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	14 466 099	14 466 099

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång kommer föreningen få utbetalt bidrag för investering i laddstolpar från Naturvårdsverket med belopp 79 110kr. Balkongtillägget har justerats och kommer debiteras med lägre belopp med totalt 141 120 kr per år.

Föreningen har beslutat att man ska gå över till K3-regelverket under nästkommande verksamhetsår, vilket bland annat innebär att större underhållskostnader kan läggas i balansräkningen. På så sätt kan man sprida ut kostnaden för större underhåll över flera år.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum framgår från den elektroniska signaturen.

Kevin Eriksson

Ewa Blomster

Lasse Wandel

Jakob Agirman

Gudrun Karavas

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår från den elektroniska signaturen.

Revisorscentrum i Skövde AB
Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

Stefan Pettersson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557529990622

Dokument

Årsredovisning - 2024-06-30
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2024-10-22 15:23:19 CEST (+0200) av Mirela Sajdovic (MS)
Färdigställt 2024-10-31 15:21:52 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Kevin Eriksson (KE)
kao.eriksson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kevin Anders Olof Eriksson"
Signerade 2024-10-22 16:18:24 CEST (+0200)

Lars Wandel (LW)
lassewandel40@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS WANDEL"
Signerade 2024-10-22 17:16:58 CEST (+0200)

Ewa Blomster (EB)
ewa.blomster@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA BLOMSTER"
Signerade 2024-10-22 15:50:42 CEST (+0200)

Gudrun Karavas (GK)
gudde66@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUDRUN KARAVAS"
Signerade 2024-10-22 22:34:54 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557529990622

Stefan Pettersson (SP)
58petter@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STEFAN PETTERSSON"
Signerade 2024-10-31 14:24:28 CET (+0100)

Jakob Agirman (JA)
jakob.agirman@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JAKOB AGIRMAN"
Signerade 2024-10-22 16:14:46 CEST (+0200)

Staffan Jansson (SJ)
Staffan@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STAFFAN JANSSON"
Signerade 2024-10-31 15:21:52 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 6
Org.nr 762500-1321

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Vänersborgshus nr 6 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 upp-

stå 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 6 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 det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde och Vänersborg dag som framgår av digital signering

RevisorsCentrum i Skövde AB

Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

Stefan Pettersson
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 14:21:01 UTC



STEFAN PETTERSSON

Förtroendevald revisor

Serienummer: 27be555575c127[...]237405f6f2a8a

IP: 83.255.xxx.xxx

2024-10-31 19:35:59 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 tidsstäplat 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 innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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 förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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 6

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Vänersborgshus 6 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

