

Årsredovisning

RBF Vänersborgshus 3
Org nr: 762500-1313

2023-07-01 – 2024-06-30





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Vänersborgshus 3
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 underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-01-29. Nuvarande ekonomiska plan registrades 1960-02-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-20.

Årets resultat är lite bättre än föregående år och landar på 18 tkr (fg.år -31 tkr). Under räkenskapsåret har föreningen haft lägre underhåll och reparationskostnader jämfört med föregående år samt lägre elkostnad medan uppvärmningskostnaden har ökat.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 156% till 90%.

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

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 156% till 151%.

I resultatet ingår avskrivningar med 421 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 439 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Apeln 2 och Alen 11 i Vänersborg kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 79 lägenheter samt 11 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1956. Fastigheternas adress är Kronogatan 56 A-B, Skansgatan 7, 9 A-C och Nygatan 41 C-D.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
10	37	24	8	79

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
14	7	43



Total tomtarea	5 864 m ²
Total bostadsarea	4 797 m ²
Total lokalarea	951 m ²

Årets taxeringsvärde	50 742 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	50 742 000 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	Ekonomisk Förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Inre och yttre skötsel
Vattenfall	El och värme
Telia	Kabel-TV
Anticimex	Fågelavtal

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 222 tkr och planerat underhåll för 43 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 under 2024 och visar på ett underhållsbehov på 7 868 tkr för de närmaste 30 åren. Avsättning till underhållsfonden för verksamhetsåret har skett med 206 tkr.

Föreningens lokal som tidigare inrymde ett skrädderi kommer från och med den 1 augusti 2024 att hyras ut till Bujinkan Vänersborg.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Klinker i trappuppgång	2023	
Takrenovering inkl.sammanhängande plåtarbeten	2021	Komponent som har aktiverats
Omputsning gavlar, fogrenovering	2021	
Renoverat balkonger	2019/2020	
Uppfräschning entreér	2019/2020	
Installerat värmväxlare	2019/2020	
Tvättstugeutrustning	2019/2020	
Renoverat betongtrappor	2019/2020	
Byte dörr ut mot lastkaj	2018/2019	
Dränering	2016	
Huskropp utvändigt	2016	
Garage och p-platser	2016	
Fönsterbyte och renovering fasader	2015	
Värmväxlare med styr- och regelutrustning	2015	
Tvättstugeutrustning	2015	
Byte kulvert	2012	
Fönsterbyte	2008	
Byte lgh dörr	2001	
Stambyte badrum	1998	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	19 147
Installationer, ny DÖS	23 703

Planerat underhåll	År	Kommentar
Låsbyte	2024/2025	
Balkongräcken	2024/2025	
Renovering av föreningslokalen	2024/2025	



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bengt Thelander	Ordförande	2024
Stefan Bäcklund	Sekreterare	2025
Jonas Mether	Vice ordförande	2024
Carl Norling	Ledamot	2025
Elna Mellfjord	Ledamot	2024
Fredrik Svensson	Ledamot	2024
Maria Ericsson	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anette Albinsson	Suppleant	2024
Jonas Magnusson	Suppleant	2024
Peter Eldborn	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde AB		
ansvarig Staffan Jansson	Auktoriserad revisor	2024
Thomas Hjort	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stefan Jakobsson	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mattias Olsson (Sammankallande)	2024
Katarina Jakobsson	2024

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 96 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 94 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2023 då avgifterna höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3% 1 augusti 2024.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 734 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	3 675	3 545	3 431	3 286	3 227
Resultat efter finansiella poster*	18	-31	227	-2 631	-451
Balansomslutning	14 989	15 163	15 953	15 960	7 248
Soliditet %*	10	10	10	8	54
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	151	156	143	163	143
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	90	156	75	89	
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	89				
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	734				
Energikostnad kr/kvm*	190				
Sparande kr/kvm*	100				
Ränta kr/kvm	38	33	34	26	8
Skuldsättning kr/kvm*	2 199				
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 634				
Räntekänslighet %*	3,6				

* 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	
	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	172 629	1 685 343	-317 682	-31 056
Disposition enl. årsstämmobeslut			-31 056	31 056
Reservering underhållsfond		206 000	-206 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-42 850	42 850	
Årets resultat				17 806
Vid årets slut	172 629	1 848 493	-511 888	17 806

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-348 738
Årets resultat	17 806
Årets fondreservering enligt stadgarna	-206 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	42 850

Summa **-494 082**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 494 082**

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	3 675 054	3 544 716
Övriga rörelseintäkter	Not 3	287 186	282 037
Summa rörelseintäkter		3 962 240	3 826 753
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 090 361	-2 207 630
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 090 451	-892 458
Personalkostnader	Not 6	-154 350	-169 580
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-420 853	-420 853
Summa rörelsekostnader		-3 756 014	-3 690 521
Rörelseresultat		206 226	136 232
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	3 160
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 854	19 583
Räntekostnader och liknande resultatposter		-219 274	-190 032
Summa finansiella poster		-188 420	-167 288
Resultat efter finansiella poster		17 806	-31 056
Årets resultat		17 806	-31 056
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfonden		-206 000	-215 000
Ianspråkstagande av underhållsfond		42 850	154 448
Resultat efter fondförändring		-145 344	-91 608



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	12 980 400	13 401 252
Summa materiella anläggningstillgångar		12 980 400	13 401 252
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	158 000	158 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		158 000	158 000
Summa anläggningstillgångar		13 138 400	13 559 252
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		7 039	12 808
Övriga fordringar		18 242	17 817
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	326 747	342 460
Summa kortfristiga fordringar		352 028	373 085
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	1 498 890	1 231 111
Summa kassa och bank		1 498 890	1 231 111
Summa omsättningstillgångar		1 850 917	1 604 196
Summa tillgångar		14 989 317	15 163 448



Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	172 629	172 629
Fond för yttre underhåll	1 848 493	1 685 343
Summa bundet eget kapital	2 021 122	1 857 972
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-511 888	-317 682
Årets resultat	17 806	-31 056
Summa fritt eget kapital	-494 082	-348 738
Summa eget kapital	1 527 041	1 509 234
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	11 400 000
Summa långfristiga skulder	11 400 000	12 624 978
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	1 237 478
Leverantörsskulder	286 729	69 735
Skatteskulder	14 383	11 221
Övriga skulder	654	432
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	523 032
Summa kortfristiga skulder	2 062 276	1 029 236
Summa eget kapital och skulder	14 989 317	15 163 448



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	206 226	136 232
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	420 853	420 853
	627 079	557 085
Erhållen ränta	30 854	22 743
Erlagd ränta	-219 274	-190 032
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	21 057	124 523
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	199 730	-354 754
Kassaflöde från den löpande verksamheten	659 446	159 565
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-391 668	-404 168
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-391 668	-404 168
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	267 779	-244 603
Likvida medel vid årets början	1 231 111	1 475 714
Likvida medel vid årets slut	1 498 890	1 231 111



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
Fönster	Linjär	30	2037
Dränering	Linjär	40	2057
Dränering 2	Linjär	40	2058
Garageportar	Linjär	25	2044
Tak	Linjär	40	2061

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	3 521 874	3 387 936
Hyror, lokaler	100 800	104 400
Hyror, garage	47 808	47 808
Bränsleavgifter, bostäder	4 572	4 572
Summa nettoomsättning	3 675 054	3 544 716

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Gemensamhetslokal	100	0
Pantförskrivningsavgifter och överlåtelseavgifter	20 771	10 156
Övernattningsrum	6 000	0
Återvunna fordringar	0	58
Erhållna statliga bidrag, elstöd	0	15 358
Övriga rörelseintäkter	49 602	3 765
Försäkringsersättningar	210 713	252 700
Summa övriga rörelseintäkter	287 186	282 037

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-42 850	-154 448
Reparationer	-222 001	-375 489
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-140 190	-136 243
Försäkringspremier	-108 147	-93 488
Kabel- och digital-TV	-219 390	-217 092
Återbäring från Riksbyggen	900	7 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 076	-29 393
Serviceavtal	-22 688	-10 926
Snö- och halkbekämpning	-75 044	-41 770
Förbrukningsinventarier	-6 589	-68
Vatten	-200 420	-191 337
Fastighetsel	-139 255	-187 645
Uppvärmning	-750 674	-641 063
Sophantering och återvinning	-100 117	-91 633
Förvaltningsarvode drift	-59 819	-44 634
Summa driftskostnader	-2 090 361	-2 207 630



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-873 409	-835 448
Lokalkostnader	-2 550	-1 695
IT-kostnader	-1 998	0
Arvode, yrkesrevisorer	-28 594	-20 175
Övriga förvaltningskostnader	-26 051	-12 281
Kreditupplysningar	-683	-28
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 337	-6 899
Telefon och porto	-7 301	-9 178
Befarade förluster hyror/avgifter	-48 300	0
Medlems- och föreningsavgifter	0	-3 713
Konsultarvoden	-77 100	0
Bankkostnader	-4 127	-3 042
Summa övriga externa kostnader	-1 090 451	-892 458

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Lön till kollektivanställda	-16 800	0
Styrelsearvoden	-43 450	-48 900
Sammanträdesarvoden	-37 100	-25 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-23 000	-55 100
Sociala kostnader	-34 000	-40 380
Summa personalkostnader	-154 350	-169 580



Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	3 212 703	3 212 703
Mark	237 910	237 910
Standardförbättring, stammar	6 750 000	6 750 000
Standardförbättring, fönster	2 500 000	2 500 000
Standardförbättring, dränering	3 990 575	3 990 575
Standardförbättring, garageportar	474 434	474 434
Standardförbättring, tak	8 685 000	8 685 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	25 850 622	25 850 622
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 212 703	-3 212 703
Standardförbättring, stammar	-6 750 000	-6 750 000
Standardförbättring, fönster	-1 359 943	-1 274 958
Standardförbättring, dränering	-518 857	-419 093
Standardförbättring, garageportar	-75 909	-56 932
Standardförbättring, tak	-531 956	-314 831
	-12 449 370	-12 028 517
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning Standardförbättring, fönster	-84 986	-84 986
Årets avskrivning Standardförbättring, dränering	-99 764	-99 764
Årets avskrivning tak	-217 125	-217 125
Årets avskrivning Garageportar	-18 977	-18 977
	-420 853	-420 853
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 870 222	-12 449 370
Restvärde enligt plan vid årets slut	12 980 400	13 401 252
Varav		
Mark	237 910	237 910
Standardförbättring, fönster	1 055 071	1 140 057
Standardförbättring, dränering	3 371 953	3 471 718
Tak	7 935 919	8 153 044
Standardförbättring, garageportar	379 547	398 525
Taxeringsvärden		
Bostäder	49 600 000	49 600 000
Lokaler	1 142 000	1 142 000
Totalt taxeringsvärde	50 742 000	50 742 000
<i>varav byggnader</i>	36 151 000	36 151 000
<i>varav mark</i>	14 591 000	14 591 000

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
316 kapitalbevis á 500kr i Intresseföreningen	158 000	158 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	158 000	158 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	15 412	11 316
Förutbetalda försäkringspremier	58 720	49 427
Förutbetalt förvaltningsarvode	222 762	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 091	18 091
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 762	263 626
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	326 747	342 460

Not 10 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Handkassa	3 800	2 370
Bankmedel, SBAB	926 802	979 030
Transaktionskonto, Swedbank	568 288	249 710
Summa kassa och bank	1 498 890	1 231 111

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	12 637 478	13 029 146
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-404 168	-404 168
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-833 310	0
Långfristig skuld vid årets slut	11 400 000	12 624 978

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,60%	2025-04-25	966 646,00	0,00	66 668,00	899 978,00
SWEDBANK	4,09%	2027-06-23	1 262 500,00	0,00	37 500,00	1 225 000,00
SWEDBANK	1,42%	2028-04-25	1 425 000,00	0,00	37 500,00	1 387 500,00
SWEDBANK	1,30%	2030-09-25	9 375 000,00	0,00	250 000,00	9 125 000,00
Summa			13 029 146,00	0,00	391 668,00	12 637 478,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 404 168 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra ett lån som därför då också betraktas som en kortfristig skuld. Beräknad amortering år 2 till 5 uppgår till 1 616 672 kr. Resterande skuld 10 616 638 kr förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.



Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna löner	16 800	0
Upplupna sociala avgifter	29 321	36 612
Upplupna räntekostnader	35 038	28 453
Upplupna elkostnader	7 645	15 387
Upplupna värmekostnader	31 360	25 374
Upplupna revisionsarvoden	25 000	20 300
Upplupna styrelsearvoden	88 650	117 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 713
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	289 218	296 642
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	523 032	543 680

Ställda säkerheter	2024-06-30	2023-06-30
Företagsinteckning	13 913 100	13 913 100



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Bengt Thelander

Stefan Bäcklund

Jonas Mether

Elna Mellfjord

Carl Norling

Fredrik Svensson

Maria Ericsson

Vår revisionsberättelse har lämnats
Revisorscentrum i Skövde AB

Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

Thomas Hjort
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557528547954

Dokument

Årsredovisning Vbg 3 2023-2024
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2024-10-03 10:10:28 CEST (+0200) av Maria Eriksson (ME)
Färdigställt 2024-10-10 09:11:39 CEST (+0200)

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIA HELENA ERICSSON"
Signerade 2024-10-03 10:14:18 CEST (+0200)

Bengt Thelander (BT)
bengt.g.thelander@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bengt Gunnar Thelander"
Signerade 2024-10-03 18:57:46 CEST (+0200)

Carl Norling (CN)
carl.norling123@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CARL NORLING"
Signerade 2024-10-03 10:43:10 CEST (+0200)

Elna Mellfjord (EM)
elna.karlsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELNA MELLFJORD"
Signerade 2024-10-07 19:39:00 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557528547954

Fredrik Svensson (FS)
freddansvensson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Fredrik Svensson"
Signerade 2024-10-09 13:12:22 CEST (+0200)

Jonas Mether (JM)
jonas.mether@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jonas Erik Mether"
Signerade 2024-10-05 17:51:58 CEST (+0200)

Stefan Bäcklund (SB)
becklund.s@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Stefan Hugo Bäcklund"
Signerade 2024-10-03 16:23:01 CEST (+0200)

Thomas Hjort (TH)
thomashjort10@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THOMAS HJORT"
Signerade 2024-10-09 13:20:40 CEST (+0200)

Staffan Jansson (SJ)
staffan@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STAFFAN JANSSON"
Signerade 2024-10-10 09:11:39 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557528547954

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 3
Org.nr 762500-1313

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Vänersborgshus nr 3 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 revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

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

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

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi

måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god 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 3 för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

Thomas Hjort
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

2024-10-10 07:11:01 UTC



THOMAS HJORT

Förtroendevald revisor

Serienummer: 794ef83fffc526[...]0c2c83b1d0bf7

IP: 94.191.xxx.xxx

2024-10-10 07:27:04 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>

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 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 3

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Vänersborgshus 3 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



