

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RBF Vänersborgshus 4
Org nr: 762500-1271





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Vänersborgshus 4
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 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Vänersborgs kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-06-08. Nuvarande stadgar registrerades 2018-02-13.

Årets resultat landar på 99 tkr vilket är betydligt bättre än föregående år (-1 296 tkr). Under året har föreningen haft lägre underhållskostnader vilket är den största orsaken till det förbättrade resultatet. Däremot har vatten-, el- och uppvärmningskostnaderna ökat. Under räkenskapsåret har föreningen gått över från K2 regelverket till K3 regelverket. Orsaken till detta är för att föreningen har dränerat. Byggnaden var sedan tidigare fullt avskriven så detta påverkar inte föreningens avskrivningar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 98% till 25%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 194% till 185%.

I resultatet ingår avskrivningar med 172 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 271 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheten Apeln 6, i Vänersborgs kommun. På fastigheterna finns 59 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastigheternas adress är Östergatan 29-37.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam via Proinova försäkringsmäklare.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
11	16	16	8	8	59

Dessutom tillkommer

Lokaler	P-platser
1	24



Total tomtarea	3 480 m²
Total bostadsarea	4 315 m²
Total lokalarea	132 m²
Årets taxeringsvärde	44 826 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	44 826 000 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	Förvaltning
Garasu Jukon AB	Städning
Telia	Fiberavtal
Securitas	Störningsjour/bevakning
Luleå Energi AB	Elavtal

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 112 tkr och planerat underhåll för 71 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 år 2024 och visar på ett underhållsbehov på 4 355 tkr för de trettio närmsta åren. Föreningen planerar att installera hissar i fastigheten. För detta krävs en extrastämma. Projektet har förnärvarande skjutits på framtiden på grund av ökat ränteläge. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 110 tkr. Underhållsfonden uppgår per 2024-06-30 till 1 097 tkr.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll
Beskrivning

År

Nytt boknings- och passagesystem	2015
Takrenovering	2016
Stammar, filmning/dokumentation och spolning	2019
Belysning gym	2019-2020
Asfaltering	2019-2020
Gjuta storgatsten och laga puts	2019-2020
Byte av tvättmaskiner	2019-2021
Byte av armaturer i källare	2020-2021
Totalrenovering av lokalen	2022-2023
Målning av källare	2022-2023
Stambyte	2022-2023
Fönsterbyte lokal	2022-2023

Årets utförda underhåll (i kr)
Beskrivning

Belopp

Föreningslokalen	49 305
Renovering räcken	21 606

Planerat underhåll/investeringar

Kommentar

Hissinstallation	Projekteringen är pausad
Dränering	Klart sensommar 2024
Lekplats	2024
Laddstolpar	2024-2025
Pergola	2024-2025



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mona Dahlström	Ordförande	2024
Glenn Svensson	Sekreterare	2024
Peter Enhus	Vice ordförande	2024
Stefan Johansson	Ledamot	2024
Andreas Hermansson	Ledamot Riksbyggen	2024
Styrelsesuppleanter		
Marcela Inostroza Villarroel	Suppleant	2024
Martin Johansson	Suppleant	2025
Kristina Hofvander	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
Johan Hermansson	Förtroendevald revisor	2024
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sait Zekovic	2024	
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Johansson (sammankallande)	2024	
Madelene Jansdotter	2024	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen gjort dräneringsarbeten. För att finansiera detta har föreningen lyft tre stycken nya lån på vardera 1,5 mkr. I och med att föreningen har gjort dräneringsarbeten har föreningen gått över till K3 regelverket. Då kan föreningen aktivera dräneringen i anläggningsregistret.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 83 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 82 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-09-01 då avgifterna höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från och med 2024-07-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 542 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 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	2 481	2 389	2 341	2 365	2 363
Resultat efter finansiella poster*	99	-1 296	641	401	634
Balansomslutning	9 048	4 946	6 814	6 165	5 967
Soliditet %*	15	25	37	31	25
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	185	194	461	457	379
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	25	98	258	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99				
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	607				
Energikostnad kr/kvm*	199				
Sparande kr/kvm*	79				
Ränta kr/kvm	16	9	11	13	14
Skuldsättning kr/kvm*	1 610				
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 610				
Räntekänslighet %*	2,7				

* 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	237 216	1 058 182	1 232 066	-1 295 973
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 295 973	1 295 973
Reservering underhållsfond		110 000	-110 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-70 911	70 911	
Årets resultat				98 863
Vid årets slut	237 216	1 097 271	-102 996	98 863

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-63 907
Årets resultat	98 863
Årets fondreservering enligt stadgarna	-110 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	70 911
Summa	-4 134

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - **4 134**

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	2 481 229	2 389 118
Övriga rörelseintäkter	Not 3	171 960	164 850
Summa rörelseintäkter		2 653 189	2 553 968
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 829 493	-3 264 294
Övriga externa kostnader	Not 5	-334 655	-280 200
Personalkostnader	Not 6	-141 705	-128 125
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-172 104	-172 104
Summa rörelsekostnader		-2 477 957	-3 844 723
Rörelseresultat		175 232	-1 290 755
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	1 770
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 749	31 459
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-105 119	-38 447
Summa finansiella poster		-76 370	-5 218
Resultat efter finansiella poster		98 863	-1 295 973
Årets resultat		98 863	-1 295 973
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfonden		-110 000	-588 000
Ianspråkstagande av underhållsfond		70 911	1 840 933
Resultat efter fondförändring		59 774	-43 040



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	2 597 890	2 747 845
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	87 598	109 747
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	4 848 669	317 067
Summa materiella anläggningstillgångar		7 534 158	3 174 659
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	88 500	88 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		88 500	88 500
Summa anläggningstillgångar		7 622 658	3 263 159
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	2 342
Övriga fordringar	Not 13	92 266	80 364
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	190 605	130 788
Summa kortfristiga fordringar		282 871	213 494
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 142 288	1 469 484
Summa kassa och bank		1 142 288	1 469 484
Summa omsättningstillgångar		1 425 159	1 682 977
Summa tillgångar		9 047 817	4 946 137



Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	237 216	237 216
Fond för yttre underhåll	1 097 271	1 058 182
Summa bundet eget kapital	1 334 487	1 295 398
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-102 997	1 232 066
Årets resultat	98 863	-1 295 973
Summa fritt eget kapital	-4 134	-63 907
Summa eget kapital	1 330 353	1 231 491
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 000 000
Summa långfristiga skulder	2 000 000	2 000 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 948 388
Leverantörsskulder	251 620	412 119
Skatteskulder	8 419	6 000
Övriga skulder	1 120	15 942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	507 918
Summa kortfristiga skulder	5 717 465	1 714 646
Summa eget kapital och skulder	9 047 817	4 946 137



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	
Rörelseresultat	175 232
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	
Avskrivningar	172 104
	347 337
Erhållen ränta	37 216
Erlagd ränta	-80 542
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	304 011
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-77 844
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-71 758
Kassaflöde från den löpande verksamheten	154 408
INVESTERINGSVERKSAMHETEN	
Investeringar i pågående byggnation	-4 531 603
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 531 603
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	
Amortering av lån	-450 000
Upptagna lån	4 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 050 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	
Årets kassaflöde	-327 195
Likvida medel vid årets början	1 469 484
Likvida medel vid årets slut	1 142 288

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången till K3 har inte föranlett några ändringar i resultaträkningen, balansräkningen eller noter och någon effekt i det egna kapitalet har med anledning av övergången till K3 inte uppkommit.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

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
Byggnad balkonger	Linjär	Fullt avskriven
Byggnad invändiga dörrar	Linjär	Fullt avskriven
Byggnad elinstallationer	Linjär	Fullt avskriven
Byggnad utvändiga dörrar och portar	Linjär	Fullt avskriven
Byggnad fasad	Linjär	Fullt avskriven
Infodring	Linjär	Fullt avskriven
Byggnad stomme, rund och ej utbytbara byggnadskomponenter	Linjär	Fullt avskriven
Byggnad tak	Linjär	Fullt avskriven
Byggnad tvättstugeutrustning	Linjär	Fullt avskriven
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	Fullt avskriven
Byggnad värmesystem	Linjär	Fullt avskriven
Utbyggnad och inglasning av balkonger	Linjär	56
Fönster	Linjär	30
Nytt passersystem	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5/10

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	2 337 946	2 262 636
Hyror, lokaler	15 000	15 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-800	-600
Elavgifter	129 083	112 082
Summa nettoomsättning	2 481 229	2 389 118

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kabel-tv-avgifter	152 928	152 928
Pantförskrivningsavgifter och överlåtelseavgifter	18 192	10 292
Övriga rörelseintäkter	840	1 630
Summa övriga rörelseintäkter	171 960	164 850

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-70 911	-1 840 933
Reparationer	-112 439	-85 861
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-96 430	-93 482
Försäkringspremier	-94 014	-73 554
Kabel- och digital-TV	-153 251	-153 283
Återbäring från Riksbyggen	200	2 100
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-11 600
Obligatoriska besiktningar	-134 942	0
Bevakningskostnader	-12 765	-11 709
Snö- och halkbekämpning	-49 569	-28 986
Förbrukningsinventarier	-28 847	-23 253
Fordons- och maskinkostnader	-62	-62
Vatten	-169 443	-144 491
Fastighetsel	-215 088	-178 537
Uppvärmning	-475 205	-408 923
Sophantering och återvinning	-66 368	-69 384
Förvaltningsarvode drift	-150 359	-142 336
Summa driftskostnader	-1 829 493	-3 264 294



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-215 139	-190 090
Lokalkostnader	-1 000	-1 695
IT-kostnader	-21 585	-11 533
Arvode, yrkesrevisorer	-30 188	-21 594
Övriga förvaltningskostnader	-27 161	-19 422
Kreditupplysningar	-3 306	-2 538
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 308	-9 671
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-3
Medlems- och föreningsavgifter	0	-2 773
Konsultarvoden	-14 079	-18 656
Bankkostnader	-3 889	-2 225
Summa övriga externa kostnader	-334 655	-280 200

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Lön till kollektivanställda	-48 300	-49 700
Sammanträdesarvoden	-60 000	-52 000
Pensionskostnader	-3 286	-896
Sociala kostnader	-30 119	-25 529
Summa personalkostnader	-141 705	-128 125

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning byggnader	-149 955	-149 955
Avskrivning maskiner och inventarier	-22 149	-22 149
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-172 104	-172 104

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-72 100	-38 390
Övriga räntekostnader	-484	-57
Bankkostnad vid nyupplåning	-32 535	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-105 119	-38 447



Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	2 473 087	2 473 087
Mark	282 165	282 165
Balkongrenovering	2 540 000	2 540 000
Infordringar	600 000	600 000
Fönster	2 600 000	2 600 000
Nytt passersystem	365 000	365 000
	8 860 252	8 860 252
Avyttringar och utrangeringar		
Fönster	-211 537	0
	-211 537	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 648 715	8 860 252
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 473 087	-2 473 087
Balkongrenovering	-1 677 589	-1 632 566
Infordringar	-600 000	-600 000
Fönster	-1 217 632	-1 130 724
Nytt passersystem	-144 099	-126 074
	-6 112 407	-5 962 451
Årets avskrivningar		
Balkonger	-45 022	-45 022
Fönster	-86 908	-86 908
Nytt passersystem	-18 025	-18 025
	-149 955	-149 955
Avyttringar och utrangeringar		
Fönster	211 537	0
	211 537	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 050 825	-6 112 406
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 597 891	2 747 845
Varav		
Mark	282 165	282 165
Balkonger	817 389	862 411
Fönster	1 295 460	1 382 368
Nytt passersystem	202 877	220 901
Taxeringsvärden		
Bostäder	44 800 000	44 800 000
Lokaler	26 000	26 000

Totalt taxeringsvärde	44 826 000	44 826 000
<i>varav byggnader</i>	<i>32 026 000</i>	<i>32 026 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 800 000</i>	<i>12 800 000</i>
Not 10 Inventarier, verktyg och installationer		
Anskaffningsvärden	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Sopmaskin	14 341	14 341
Torktumlare 2st	115 588	115 588
Träningsredskap	32 168	32 168
Hjärtstartare	42 524	42 524
	204 621	204 621
Utrangeringar		
Sopmaskin	-14 341	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	-14 341	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	190 280	204 621
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Sopmaskin	-14 341	-14 341
Torktumlare 2st	-52 191	-40 728
Träningsredskap	-19 837	-13 403
Hjärtstartare	-8 505	-4 252
	-94 874	-72 724
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Sopmaskin	14 341	0
	14 341	0
Årets avskrivningar		
Torktumlare 2st	-11 463	-11 463
Träningsredskap	-6 434	-6 434
Hjärtstartare	-4 252	-4 252
	-22 149	-22 149
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-102 682	-94 874
Restvärde enligt plan vid årets slut	87 598	109 747
Varav		
Torktumlare 2st	51 934	63 397
Träningsredskap	5 897	12 331
Hjärtstartare	29 767	34 019

Not 11 Pågående nybyggnation

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Hissinstallation	317 067	111 039
Årets förändring		
Hissinstallation	3 600	206 028
Laddstolpar	41 789	
Dränering	4 486 214	
Vid årets slut	4 848 669	317 067

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
Andelar i Riksbyggens Intresseförening Bohus-Älvsborg	88 500	88 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	88 500	88 500

Not 13 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	79 567	77 813
Momsfordringar	12 699	2 551
Summa övriga fordringar	92 266	80 364

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	6 928	15 395
Förutbetalda försäkringspremier	108 559	38 887
Förutbetalda driftkostnader	3 300	3 083
Förutbetalt förvaltningsarvode	48 882	47 891
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 937	25 533
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	190 605	130 788

Not 15 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel, SBAB	959 143	1 187 895
Transaktionskonto, Swedbank	183 146	281 588
Summa kassa och bank	1 142 288	1 469 484

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	6 948 388	2 898 388
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-50 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 948 388	-848 388
Långfristig skuld vid årets slut	2 000 000	2 000 000



Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2023-12-01	450 000,00	0,00	450 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,70%	2024-07-26	0,00	1 500 000,00	0,00	1 500 000,00
STADSHYPOTEK	4,45%	2024-08-30	0,00	1 500 000,00	0,00	1 500 000,00
STADSHYPOTEK	4,60%	2024-10-04	0,00	1 500 000,00	0,00	1 500 000,00
STADSHYPOTEK	4,70%	2025-01-01	448 388,00	0,00	0,00	448 388,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2026-03-30	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
Summa			2 898 388,00	4 500 000,00	450 000,00	6 948 388,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen har fyra lån som ska villkorsändras under nästa räkenskapsår. Dessa lån klassificeras som kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen inte amortera någonting. Resterande skuld 6 948 388 kr förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna löner	50 361	28 700
Upplupna sociala avgifter	30 087	19 311
Upplupna räntekostnader	28 110	3 533
Upplupna elkostnader	19 708	13 453
Upplupna värmekostnader	20 942	15 083
Upplupna revisionsarvoden	27 000	20 100
Upplupna styrelsearvoden	60 000	52 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 506	29 627
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	232 203	200 389
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	507 918	382 196

Ställda säkerheter	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	7 948 388	5 364 950

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Mona Dahlström

Glenn Svensson

Peter Enhus

Stefan Johansson

Andreas Hermansson

Vår revisionsberättelse har lämnats
Revisorscentrum i Skövde AB

Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

Johan Hermansson
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557530788225

Dokument

Årsredovisning 2023-2024 Vbg 4
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2024-11-01 11:18:14 CET (+0100) av Maria Eriksson (ME)
Färdigställt 2024-11-05 07:31:13 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Mona Dahlström (MD)
mona.dahlstrom@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Mona Lisbeth Linnea Dahlström"
Signerade 2024-11-01 12:04:53 CET (+0100)

Glenn Svensson (GS)
gsvensson23@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Glenn Peter Svensson"
Signerade 2024-11-02 19:31:41 CET (+0100)

Peter Enhus (PE)
peter.enhus@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER ENHUS"
Signerade 2024-11-01 15:19:34 CET (+0100)

Stefan Johansson (SJ1)
stefan.johansson@t3group.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STEFAN JOHANSSON"
Signerade 2024-11-01 11:33:24 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557530788225

Andreas Hermansson (AH)
andreas.hermansson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDREAS HERMANSSON"
Signerade 2024-11-01 12:31:52 CET (+0100)

Johan Hermansson (JH)
johan.hermansson@bilja.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN HERMANSSON"
Signerade 2024-11-02 23:40:57 CET (+0100)

Staffan Jansson (SJ2)
Staffan@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STAFFAN JANSSON"
Signerade 2024-11-05 07:31:13 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 4
Org.nr 762500-1271

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Vänersborgshus 4 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 auktoriserade revisorer har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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 4 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 auktoriserade revisorer 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

Johan Hermansson
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

2024-11-05 06:25:42 UTC



JOHAN HERMANSSON

Förtroendevald revisor

Serienummer: 480333e815076d[...]ee29205e1c90c

IP: 62.20.xxx.xxx

2024-11-05 07:42:03 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 innehållas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad 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 4

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Vänersborgshus 4 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



