

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

RBF Vänersborgshus 4
Org nr: 7625001271





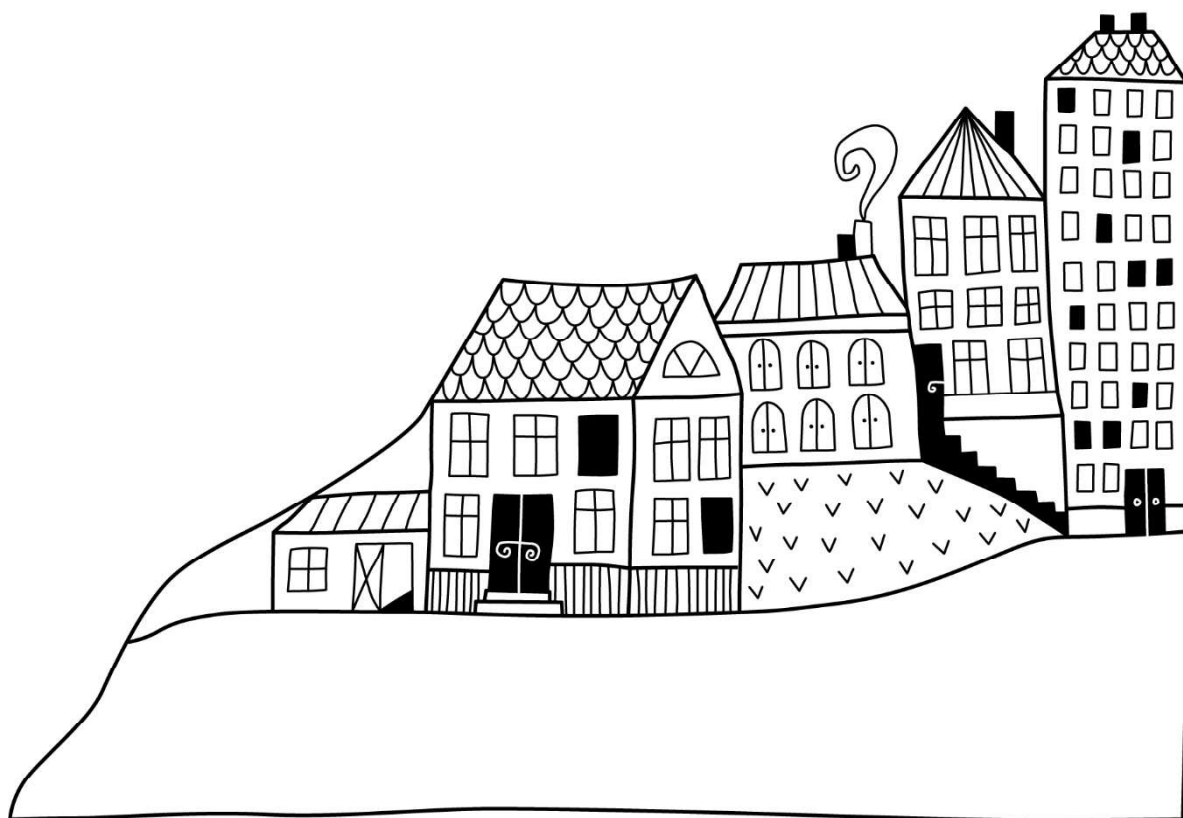
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Vänersborgshus 4
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

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 4 682 kr.

Föreningen har sitt säte i Vänersborgs kommun.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 25% till 10%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 6st 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 185% till 162%.

I resultatet ingår avskrivningar med 185 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 379 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Det pågår arbete med dränering. Arbetet som är utfört är bristfällig enligt styrelsen. Oskarssons Mark & Entreprenad AB som har utfört arbetet håller på att utreda saken. De har kontaktat sitt försäkringsbolag.

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 m ²
Total bostadsarea	4 315 m ²
Total lokalarea	132 m ²
Årets taxeringsvärde	44 634 000 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 104 tkr och planerat underhåll för 139 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 2025-06-30 till 1 068 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
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	
Föreningslokalen	2023-2024	
Renovering räcken	2023-2024	

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Ventilation	69 738
Hängrännor och stuprör	60 158
Pump till dagvatten	8 888

Planerat underhåll/investeringar	Kommentar
Hissinstallation	Projekteringen är pausad
Dränering	Klart hösten 2025
Laddstolpar	Klart hösten 2025
Pergola	Klart hösten 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	2025
Glenn Svensson	Sekreterare	2025
Peter Enhus	Vice ordförande	2026
Stefan Johansson	Ledamot	2026
Martin Johansson	Ledamot	2025
Andreas Hermansson	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marcela Inostroza Villarroel	Suppleant	2025
Håkan Karlsson	Suppleant	2025
Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde AB		
Huvudansvarig revisor: Staffan Jansson	Auktoriserad revisor	2025
Johan Hermansson	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Sait Zekovic	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Eva Johansson	2025	
Madelene Jansdotter	2025	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 82 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 81 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-07-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 572 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 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

.- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	2 774	2 652	2 389	2 341	2 365
Resultat efter finansiella poster*	194	99	-1 296	641	401
Balansomslutning	9 971	9 048	4 946	6 814	6 165
Årets kassaflöde	-586	-327	-1 721	524	279
Soliditet %*	15	15	25	37	31
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	10	25	98	258	457
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	99	99	99	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	638	607	586	575	589
Driftkostnader kr/kvm	398	412	734	296	362
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	367	396	320	285	305
Energikostnad kr/kvm*	219	199	165	155	166
Sparande kr/kvm*	120	79	161	194	185
Ränta kr/kvm	54	16	9	11	13
Skuldsättning kr/kvm*	1 787	1 610	652	823	856
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 842	1 610	672	848	883
Räntekänslighet %*	2,9	2,7	1,1	1,5	1,5

* 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	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	237 216	0	0	1 097 271	-102 997	98 863
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					98 863	-98 863
Reservering underhållsfond				110 000	-110 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-138 784	138 784	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						193 749
Vid årets slut	237 216	0	0	1 068 487	24 650	193 749

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	-4 134
Årets resultat	193 749
Årets fondreservering enligt stadgarna	-110 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	138 784
Summa	218 399

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

218 399

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 774 167	2 652 349
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 339	840
Summa rörelseintäkter		2 775 506	2 653 189
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 766 771	-1 829 493
Övriga externa kostnader	Not 5	-289 809	-334 655
Personalkostnader	Not 6	-92 106	-141 705
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-184 792	-172 104
Summa rörelsekostnader		-2 333 478	-2 477 957
Rörelseresultat		442 028	175 232
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 874	28 749
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-258 152	-105 119
Summa finansiella poster		-248 278	-76 370
Resultat efter finansiella poster		193 749	98 863
Årets resultat		193 749	98 863
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfonden		-110 000	-110 000
Ianspråkstagande av underhållsfond		138 784	70 911
Resultat efter fondförändring		222 533	59 774



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	2 447 935	2 597 890
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	278 698	87 598
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	6 347 704	4 848 669
Summa materiella anläggningstillgångar		9 074 337	7 534 158
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga pappersinnehav	Not 12	88 500	88 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		88 500	88 500
Summa anläggningstillgångar		9 162 837	7 622 658
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		9 919	0
Övriga fordringar	Not 13	124 541	92 266
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	117 083	190 605
Summa kortfristiga fordringar		251 543	282 038
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	556 296	1 142 288
Summa kassa och bank		556 296	1 142 288
Summa omsättningstillgångar		807 840	1 424 326
Summa tillgångar		9 970 677	9 047 817

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		237 216	237 216
Fond för yttre underhåll		1 068 488	1 097 271
Summa bundet eget kapital		1 305 704	1 334 487
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		24 650	−102 997
Årets resultat		193 749	98 863
Summa fritt eget kapital		218 399	−4 134
Summa eget kapital		1 524 102	1 330 353
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	2 000 000
Summa långfristiga skulder		0	2 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 948 388	4 948 388
Leverantörsskulder		86 108	251 620
Skatteskulder	Not 17	12 653	8 419
Övriga skulder		0	1 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	399 426	507 918
Summa kortfristiga skulder		8 446 575	5 717 465
Summa eget kapital och skulder		9 970 677	9 047 817



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	442 027	175 232
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	184 792	172 104
	626 819	347 337
Erhållen ränta	14 452	37 216
Erlagd ränta	-264 717	-80 542
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	376 553	304 011
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	28 206	-77 844
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-265 780	-71 758
Kassaflöde från den löpande verksamheten	138 980	154 408
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-225 937	0
Investeringar i pågående byggnation	-1 499 034	-4 531 603
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 724 971	-4 531 603
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	0	-450 000
Upptagna lån	1 000 000	4 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 000 000	4 050 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-585 992	-327 195
Likvida medel vid årets början	1 142 288	1 469 484
Likvida medel vid årets slut	556 296	1 142 288



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

Redovisning av intäkter

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

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
Staket	Linjär	20
Lekplats	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5/10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 470 608	2 337 946
Hyrer, lokaler	15 000	15 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-600	-800
Elavgifter	127 552	129 083
Kabel-tv-avgifter	152 928	152 928
Övriga ersättningar	8 679	18 192
Summa nettoomsättning	2 774 167	2 652 349

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	1 339	840
Summa övriga rörelseintäkter	1 339	840

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-138 784	-70 911
Reparationer	-103 790	-112 439
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-102 056	-96 430
Försäkringspremier	-92 125	-94 014
Kabel- och digital-TV	-139 153	-153 251
Återbäring från Riksbyggen	800	200
Obligatoriska besiktningar	-18 697	-134 942
Bevakningskostnader	-10 136	-12 765
Snö- och halkbekämpning	-26 869	-49 569
Förbrukningsinventarier	-18 451	-28 847
Fordons- och maskinkostnader	-3 194	-62
Vatten	-196 803	-169 443
Fastighetsel	-272 049	-215 088
Uppvärmning	-475 503	-475 205
Sophantering och återvinning	-52 954	-66 368
Förvaltningsarvode drift	-117 008	-150 359
Summa driftskostnader	-1 766 771	-1 829 493

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-197 601	-215 139
Lokalkostnader	-1 695	-1 000
Hyra inventarier & verktyg	-881	0
IT-kostnader	-14 178	-21 585
Arvode, yrkesrevisorer	-22 810	-30 188
Övriga förvaltningskostnader	-33 528	-27 161
Kreditupplysningar	-4 964	-3 306
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 245	-18 308
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-20	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 773	0
Konsultarvoden	0	-14 079
Bankkostnader	-3 945	-3 889
Övriga externa kostnader	-170	0
Summa övriga externa kostnader	-289 809	-334 655

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Lön till kollektivanställda	0	-48 300
Sammanträdesarvoden	-73 000	-60 000
Pensionskostnader	0	-3 286
Sociala kostnader	-19 106	-30 119
Summa personalkostnader	-92 106	-141 705

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-149 955	-149 955
Avskrivning Maskiner och inventarier	-34 837	-22 149
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-184 792	-172 104



Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-238 112	-72 100
Övriga räntekostnader	-40	-484
Övriga finansiella kostnader	-20 000	-32 535
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-258 152	-105 119

Not 9 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	2 261 550	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
	8 648 715	8 860 252

Avyttringar och utrangeringar**Fönster**

0	-211 537
0	-211 537

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

8 648 715	8 648 715
------------------	------------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 261 550	-2 473 087
Balkongrenovering	-1 722 611	-1 677 589
Infordringar	-600 000	-600 000
Fönster	-1 304 540	-1 217 632
Nytt passersystem	-162 123	-144 099
	-6 050 824	-6 112 407

Årets avskrivningar

Årets avskrivning balkonger	-45 022	-45 022
Årets avskrivning fönster	-86 908	-86 908
Årets avskrivning nytt passersystem	-18 025	-18 024
	-149 955	-149 955

Avyttringar och utrangeringar

Fönster	0	211 537
	0	211 537



Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 200 779	-6 050 825
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 447 936	2 597 891

Varav

Mark	282 165	282 165
Balkonger	772 364	907 433
Fönster	1 208 552	1 469 276
Nytt passerssystem	184 852	238 926

Taxeringsvärden

Bostäder	44 600 000	44 800 000
Lokaler	34 000	26 000

Totalt taxeringsvärde

Totalt taxeringsvärde	44 634 000	44 826 000
<i>varav byggnader</i>	<i>34 034 000</i>	<i>32 026 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 600 000</i>	<i>12 800 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Sopmaskin	0	14 341
Torktumlare 2st	115 588	115 588
Träningsredskap	32 168	32 168
Hjärtstartare	42 524	42 524
	190 280	204 621
Årets anskaffningar		
Staket	148 869	0
Lekplats	77 068	0
	225 937	0
Utrangeringar		
Sopmaskin	0	-14 341
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	-14 341
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	416 217	190 280
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Sopmaskin	0	-14 341
Torktumlare 2st	-63 654	-52 191
Träningsredskap	-26 271	-19 837
Hjärtstartare	-12 757	-8 505
	-102 682	-94 874
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Sopmaskin	0	14 341
	0	14 341
Årets avskrivningar		
Torktumlare 2st	-11 463	-11 463
Träningsredskap	-5 897	-6 434
Hjärtstartare	-4 252	-4 252
Staket	-7 443	0
Lekplats	-5 780	0
	-34 837	-22 149
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-137 519	-102 682
Restvärde enligt plan vid årets slut	278 698	87 598
Varav		
Torktumlare 2st	40 470	51 934
Träningsredskap	0	5 897
Hjärtstartare	25 514	29 767
Staket	141 426	0
Lekplats	71 288	0



Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Hissinstallation	320 667	317 067
Laddstolpar	41 789	0
Dränering	4 486 214	0
Årets förändring		
Hissinstallation	0	3 600
Laddstolpar	165 986	41 789
Dränering	1 267 744	4 486 214
Pergola	65 304	0
Vid årets slut	6 347 704	4 848 669

Not 12 Andra långfristiga pappersinnehav

	2025-06-30	2024-06-30
Anderlar i Riksbyggens intresseförening Bohus-Älvsborg	88 500	88 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	88 500	88 500

Not 13 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	80 755	79 567
Momsfordringar	43 786	12 699
Summa övriga fordringar	124 541	92 266

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	2 350	6 928
Förutbetalda försäkringspremier	36 998	108 559
Förutbetalda driftkostnader	3 536	3 300
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	48 882
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	22 937
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	24 281	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 919	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	117 083	190 605



Not 15 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	232 529	959 143
Transaktionskonto	323 767	183 146
Summa kassa och bank	556 296	1 142 288

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	7 948 388	6 948 388
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 948 388	-4 948 388
Långfristig skuld vid årets slut	0	2 000 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,10%	2025-10-28	1 500 000,00	0,00	0,00	1 500 000,00
STADSHYPOTEK	3,10%	2025-11-28	0,00	1 000 000,00	0,00	1 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,10%	2025-12-02	1 500 000,00	0,00	0,00	1 500 000,00
STADSHYPOTEK	3,10%	2026-01-01	448 388,00	0,00	0,00	448 388,00
STADSHYPOTEK	2,90%	2026-01-04	1 500 000,00	0,00	0,00	1 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2026-03-30	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
Summa			6 948 388,00	1 000 000,00	0,00	7 948 388,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 6st(Handelsbanken) lån om 1 500 000 kr, 1 000 000kr, 1 500 000kr, 448 388kr, 1 500 000kr och 2 000 000kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Under nästa räkenskapsår ska föreningen inte amortera någonting. 0 kr förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Not 17 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	11 988	0
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	665	0
Debiterad preliminärskatt	0	8 419
Summa skatteskulder	12 653	8 419



Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna löner	0	50 361
Upplupna sociala avgifter	19 118	30 087
Upplupna räntekostnader	21 545	28 110
Upplupna elkostnader	20 273	19 708
Upplupna värmekostnader	19 801	20 942
Upplupna revisionsarvoden	25 000	27 000
Upplupna styrelsearvoden	73 000	60 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	39 506
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 000	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	214 689	232 203
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	399 426	507 918

Not Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	7 948 388	7 948 388



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-11-06

Årsredovisningen undertecknas, datum framgår av vår digitala underskrift.
Ort Vänersborg

Mona Dahlström,

Glenn Svensson,

Peter Enhus,

Stefan Johansson,

Andreas Hermansson,

Martin Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats
Revisorscentrum I Skövde AB

Datum framgår av vår digitala underskrift

Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

Johan Hermansson
Förtroendevald revisor





Verifikat

Dokument-ID 09222115557562616085

Dokument

213034 Årsredovisning
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2025-11-18 14:47:31 CET (+0100) av Pia Simonsson (PS)
Färdigställt 2025-11-24 08:02:54 CET (+0100)

Initierare

Pia Simonsson (PS)
Riksbyggen
pia.simonsson@riksbyggen.se

Signerare

Mona Dahlström, (MD)
m-dahlstrom@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Mona Lisbeth Linnea Dahlström"
Signerade 2025-11-18 15:13:53 CET (+0100)

Glenn Svensson (GS)
gsvensson23@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Glenn Peter Svensson"
Signerade 2025-11-22 10:35:28 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STEFAN JOHANSSON"
Signerade 2025-11-18 14:49:38 CET (+0100)

Peter Enhus, (PE)
peter_enhus@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER ENHUS"
Signerade 2025-11-18 19:43:19 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557562616085

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDREAS HERMANSSON"
Signerade 2025-11-18 14:51:06 CET (+0100)

Martin Johansson (MJ)
holik59@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARTIN JOHANSSON"
Signerade 2025-11-19 16:43:21 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN HERMANSSON"
Signerade 2025-11-22 12:12:43 CET (+0100)

Staffan Jansson (SJ2)
staffan@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STAFFAN JANSSON"
Signerade 2025-11-24 08:02:54 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat 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 2024-07-01 – 2025-06-30.

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 2025-06-30 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 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 2024-07-01 – 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som 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

2025-11-24 07:02:18 UTC



JOHAN HERMANSSON

Förtroendevald revisor

Serienummer: 480333e815076d[...]ee29205e1c90c

IP: 217.208.xxx.xxx

2025-11-24 15:00:48 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

RBF Vänersborgshus 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



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

