

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

RBF Vänersborgshus 2
Org nr: 762500-1297





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Vänersborgshus 2
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 har sitt säte i Vänersborgs kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 2 930 920kr.

Årets resultat på 1 mkr är lägre än föregående år (1,7 mkr). Vattenkostnaderna har ökat jämfört med föregående år. Reparation och fastighetsskötselkostnader har också ökat jämfört med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 59% till 25%

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkors ändras, 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 230% till 226%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 558 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 598 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Ärlan 1, Ärlan 2, Ärlan 3 och Fasanen 4 i Vänersborgs Kommun. På fastigheterna finns 4 st byggnader med 180 lägenheter samt 3 st lokaler uppförda. Ärlan 1-3 är uppförda 1953/54 och Fasanen 4 är uppförd 1955/56. Fastigheternas adresser är Ärlan 1, Rådmansgatan 4-6 och Bangatan 25, 27 och 29, Ärlan 2 Bangatan 31 och 33, Ärlan 3 Bangatan 35 och 37 och Fasanen 4 Bangatan 8-24 (jämna nummer) i Vänersborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i
Folksam via Proinova.

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

Lägenhetsfördelning

1 rkv	1 rok	2 rkv	2 rok	3 rok	Summa
27	23	6	87	37	180
Antal lokaler: 3	Antal garage: 22 (varav 3 st uthyres som förråd)	Antal P-platser: 47			

Total tomtarea	9 944 m ²
Total bostadsarea	9 257 m ²
Total lokalarea	200 m ²

Årets taxeringsvärde	84 445 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	93 703 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Bohus-Älvsborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
Städ	Bohusfrid AB
Fjärrvärme	Vattenfall
Bredband, kabel-TV	Tele 2, Telia
Bevakning	Securitas
Sopkärlstvätt	Kiwab Kärltvätt i Väst
Mattor, entreér	Tristar Clean AB
El	Bixia
Svea Smart Grid AB	Elavläsning

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 539 tkr och planerat underhåll för 225 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast våren 2024 och visar på ett underhållsbehov på 14 006 tkr för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 417 tkr. Underhållsfonden uppgår till 1 922 tkr på bokslutsdagen. Budgeterad avsättning för 2025-2026 uppgår till 417 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och aktiveringar

Beskrivning	År	Kommentar
Tak	2023	
Solceller	2023	
IMD utrustning	2023	
Fasadrenovering	2021-2022	
Bostäder, byte duschblandare	2021	
Puts, målning trapphus	2020	
Huskropp utvändigt	2020	
Armaturer	2019	
Installationer, ventilation	2019	
Huskropp utvändigt	2019	
Ventilation	2017/2018	Ventilation och radonsanering
Installationer, Duc värmepump	2015	
Markytor, dränering	2014-2016	
Fönsterbyte	2011-2012	
Tvätt och målning soppis	2023-2024	
Byte av filter	2023-2024	
Huskropp utvändigt	2023-2024	
Garage och p-platser	2023-2024	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Byte dörrblad	14 558
Byte maskiner tvättstuga	45 989
Byte av vent. filter	11 438
Balkongtvätt	110 000
Källardörr	42 806

Planerat underhåll

	År	Kommentar
Asfaltera utanför garage	2025/26	
Tvätt och impregnering av källartrappor	2025/26	
Installation av pollare	2025/26	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sonia Blom	Ordförande	2026
Johan Eriksson	Sekreterare	2025
Pia Hedberg	Vice ordförande	2026
Marcus Hector	Ledamot	2025
Anders Lindqvist	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Nidsjö	Suppleant	2025
Per-Henrik Abellsson	Suppleant	2026
Simon Ström	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde AB		
Huvudansvarig Staffan Jansson	Auktoriserad revisor	2025
	Förtroendevald	
Anders Ericsson	revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Christine Wollny	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har förening bytt låssystem för 458 053kr. Det pågår ett projekt med planteringar som kommer att färdigställas under hösten 2025, vid bokslutet har projektet en kostnad om 813 397kr

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 198 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 25 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 26 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 197 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2023 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 972 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 21 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.- 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*	9 648	9 616	9 144	8 801	8 549
Rörelsens intäkter	9 670	9 629	9 309	8 870	8 623
Resultat efter finansiella poster*	1 039	1 654	2 324	2 703	449
Årets resultat	1 039	1 654	2 324	2 703	449
Resultat exkl avskrivningar	2 598	3 179	3 562	3 871	1 609
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	2 182	2 762	3 152	3 496	1 270
Balansomslutning	38 524	41 532	41 065	28 425	27 695
Årets kassaflöde	-2 927	2 320	1 544	980	541
Soliditet %*	34	30	26	29	20
Likviditet %	25	59	221	171	68
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	97	96	97	95
Avgifts- hyresbortfall %	0,0	-	0,0	0,1	0,1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 007	1 009	960	925	889
Driftkostnader kr/kvm	540	486	451	401	613
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	517	471	400	372	377
Energikostnad kr/kvm*	296	296	233	217	208
Underhållsfond kr/kvm	203	188	159	166	156
Reservering till underhållsfond kr/kvm	44	44	43	40	36
Sparande kr/kvm*	285	351	427	438	406
Ränta kr/kvm	63	60	52	25	29
Skuldsättning kr/kvm*	2 528	2 936	3 025	1 944	2 172
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 583	2 999	3 091	1 986	2 218
Räntekänslighet %*	2,6	3,0	3,2	2,1	2,5

* 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	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	245 401	1 779 253	8 666 939	1 653 899
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 653 899	-1 653 899
Reservering underhållsfond		417 000	-417 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-224 791	224 791	
Årets resultat				1 039 241
Vid årets slut	245 401	1 971 462	10 128 629	1 039 241

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	10 320 838
Årets resultat	1 039 241
Årets fondreservering enligt stadgarna	-417 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	224 791
Summa	11 167 870

Styrelsen föreslår
följande
disposition till
årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

11 167 870

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	9 648 338	9 616 421
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 984	13 064
Summa		9 670 322	9 629 485
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 110 374	-4 589 621
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 092 063	-1 197 160
Personalkostnader	Not 6	-420 126	-281 589
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 558 493	-1 525 503
Summa rörelsekostnader		-8 181 056	-7 593 873
Rörelseresultat		1 489 266	2 035 612
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	144 145	189 213
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-594 170	-570 926
Summa finansiella poster		-450 025	-381 713
Resultat efter finansiella poster		1 039 241	1 653 899
Årets resultat		1 039 241	1 653 899
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfonden		-417 000	-417 000
Ianspråkstagande av underhållsfond		224 791	142 013
Resultat efter fondförändring		847 032	1 378 912



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	31 564 511	32 600 189
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	1 172 897	929 802
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	813 397	0
Summa materiella anläggningstillgångar		33 550 805	33 529 991
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	450 000	450 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		450 000	450 000
Summa anläggningstillgångar		33 952 253	33 979 991
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	5 063	6 914
Övriga fordringar	Not 15	926	14 063
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	471 427	558 471
Summa kortfristiga fordringar		477 415	579 448
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 045 560	6 972 861
Summa kassa och bank		4 045 560	6 972 861
Summa omsättningstillgångar		4 522 976	7 552 309
Summa tillgångar		38 523 781	41 532 300



Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	245 401	245 401
Fond för yttre underhåll	1 971 462	1 779 253
Summa bundet eget kapital	2 216 863	2 024 654
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	10 178 004	8 666 939
Årets resultat	1 039 241	1 653 899
Summa fritt eget kapital	11 167 870	10 320 838
Summa eget kapital	13 384 733	12 345 492
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	16 436 250
Summa långfristiga skulder	7 202 500	16 436 250
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	11 327 500
Leverantörsskulder	317 137	411 808
Skatteskulder	6 200	21 156
Övriga skulder	0	123 258
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	866 836
Summa kortfristiga skulder	17 936 549	12 750 558
Summa eget kapital och skulder	38 523 781	41 532 300



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 489 266	2 035 612
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 558 493	1 525 503
	3 047 759	3 561 115
Erhållen ränta	144 145	189 213
Erlagd ränta	-594 171	-570 926
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 597 734	3 179 402
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	102 033	533 238
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-192 759	-339 895
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 507 008	3 372 745
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-458 053	-205 576
Investeringar i inventarier	-307 858	0
Investeringar i pågående byggnation	-813 397	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 579 308	-205 576
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-3 855 000	-847 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 855 000	-847 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-2 927 301	2 320 169
Likvida medel vid årets början	6 972 861	4 652 692
Likvida medel vid årets slut	4 045 560	6 972 861

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Fönsterbyte	Linjär	30	2040
Dränering	Linjär	40	2055
Radonsanering/Ventilation	Linjär	25	2040
Ventilation	Linjär	25	2043
Garageportar	Linjär	25	2045
Tak	Linjär	40	2063
Solceller	Linjär	30	2053
IMD utrustning	Linjär	20	2043
Trappa	Linjär	20	2043
Plantering	Linjär	15	2038
Berså	Linjär	15	2039
Låssystem	Linjär	25	2049
Maskiner till tvättstugan	Linjär	15	2039

Markvärdet 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	8 993 196	8 992 152
Hyror, lokaler	54 168	53 586
Hyror, garage	85 728	85 728
Hyror, p-platser	63 619	63 845
Hyror, övriga	17 950	16 812
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-113	0
Vattenavgifter	10 664	5 162
Elavgifter	322 050	345 530
Övriga avgifter	5 000	0
Övriga ersättningar	77 924	31 541
Övriga sidointäkter	18 151	22 065
Summa nettoomsättning	9 648 338	9 616 421

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	7 426	13 064
Försäkringsersättningar	14 558	0
Summa övriga rörelseintäkter	21 984	13 064



Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-224 791	-142 013
Reparationer	-538 927	-304 610
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-269 661	-277 544
Skattereduktion för förnybar el	18 000	0
Arrendeavgifter	0	-250
Försäkringspremier	-223 199	-194 143
Kabel- och digital-TV	-134 510	-128 043
Återbäring från Riksbyggen	2 900	900
Serviceavtal	-114 324	-28 125
Obligatoriska besiktningar	-135 299	-45 090
Bevakningskostnader	-57 723	-44 703
Snö- och halkbekämpning	-42 656	-107 989
Förbrukningsinventarier	-37 255	-38 469
Vatten	-572 606	-466 890
Fastighetsel	-781 817	-855 301
Uppvärmning	-1 447 092	-1 472 834
Sophantering och återvinning	-171 427	-172 567
Förvaltningsarvode drift	-379 987	-311 950
Summa driftskostnader	-5 110 374	-4 589 621

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-843 713	-824 605
Hyra inventarier & verktyg	0	-369
Resekostnader	0	-2 718
Annonsering och reklam	0	-1 500
IT-kostnader	-20 543	-27 939
Arvode, yrkesrevisorer	-29 883	-26 648
Övriga försäljningskostnader	-2 117	0
Övriga förvaltningskostnader	-108 299	-70 743
Kreditupplysningar	-3 012	-15 533
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-30 119	-19 382
Kontorsmateriel	-29 763	-4 585
Telefon och porto	-9 999	-4 008
Konstaterade förluster hyror/avgifter	48 300	-11
Befarade förluster hyror/avgifter	-48 300	0
Medlems- och föreningsavgifter	-8 460	-8 460
Konsultarvoden	0	-185 000
Bankkostnader	-5 812	-5 566
Övriga externa kostnader	-345	-93
Summa övriga externa kostnader	-1 092 063	-1 197 160

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Lön till kollektivanställda	0	-3 200
Styrelsearvoden	-300 000	-200 000
Sammanträdesarvoden	-11 250	-12 500
Övriga ersättningar	0	-9 427
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 200	0
Övriga kostnadsersättningar	-700	-1 163
Pensionskostnader	0	-137
Övriga personalkostnader	-16 543	0
Sociala kostnader	-81 433	-55 163
Summa personalkostnader	-420 126	-281 589

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-300 308	-289 165
Avskrivning Markanläggningar	-11 194	-4 741
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 182 228	-1 182 228
Avskrivning Maskiner och inventarier	-15 393	0
Avskrivning Installationer	-49 370	-49 370
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 558 493	-1 525 503

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	274
Ränteintäkter från likviditetsplacering	142 355	186 586
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 516	723
Övriga ränteintäkter	274	1 630
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	144 145	189 213

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-593 870	-570 654
Övriga räntekostnader	-300	-272
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-594 170	-570 926



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	5 070 573	5 070 573
Mark	148 470	148 470
Tak	9 262 000	9 262 000
Standardförbättringar, stammar	22 290 828	22 290 828
Standardförbättringar, fönster	5 000 000	5 000 000
Standardförbättringar, dränering	3 505 415	3 505 415
Standardförbättringar, ventilation/radonsanering	15 861 992	15 861 992
Standardförbättringar, ventilation	6 629 308	6 629 308
Garageportar	624 226	624 226
Trappa	37 660	0
Solceller	1 695 490	1 695 490
Markanläggningar	167 916	0
	70 293 878	70 088 302
Årets anskaffningar		
Låssystem	458 053	0
Ny trappa	0	37 660
Plantering höst 2023	0	86 246
Berså	0	81 670
	408 678	205 576
Avyttringar och utrangeringar		
	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	70 751 931	70 293 878
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 070 573	-5 070 573
Standardförbättringar, stammar	-22 290 828	-22 290 828
Standardförbättringar, fönster	-2 289 858	-2 119 887
Standardförbättringar, dränering	-788 717	-701 081
Standardförbättringar, ventilation/radonsanering	-5 191 585	-4 557 106
Standardförbättringar, ventilation	-1 657 326	-1 392 154
Garageportar	-62 884	-37 915
Tak	-270 142	-38 592
Solceller	-65 936	-9 419
Trappa	-1 098	0
Markanläggning	-4 740	0
	-37 693 687	-36 217 555

Årets avskrivningar

Standardförbättringar, fönster	-169 972	-169 972
Standardförbättringar, dränering	-87 635	-87 635
Standardförbättringar, ventilation/radonsanering	-634 480	-634 480
Standardförbättringar, ventilation	-265 172	-265 172
Garageportar	-24 969	-24 969
Tak	-231 550	-231 550
Solceller	-56 516	-56 516
Trappa	-1 883	-1 098
Markanläggning	-11 194	-4 740
Låssystem	-10 359	0

-1 493 731

-1 476 133

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-39 187 419

-37 693 689

Restvärde enligt plan vid årets slut

31 564 511

32 600 189

Varav

Mark	148 470	148 470
Standardförbättringar, fönster	2 540 170	2 710 142
Standardförbättringar, dränering	2 629 063	2 716 698
Standardförbättringar, ventilation/radonsanering	10 035 927	10 670 406
Standardförbättringar, ventilation	4 706 809	4 971 981
Garageportar	536 373	561 342
Tak	8 760 308	8 991 858
Solceller	1 573 038	1 629 554
Trappa	34 679	36 562
Markanläggningar	151 981	163 175
Låssystem	447 694	0

Taxeringsvärden

Bostäder	87 827 000	93 068 000
Lokaler	618 000	635 000

Totalt taxeringsvärde

88 445 000

93 703 000*varav byggnader**66 354 000**69 367 000**varav mark**22 091 000**24 336 000*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
IMD utrustning	987 400	987 400
	987 400	987 400
Årets anskaffningar		
Maskiner till tvättstugan	307 858	0
	307 858	0
Utrangeringar		
	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 295 258	987 400
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
IMD utrustning	-57 598	-8228
	-57 598	-8228
Årets avskrivningar		
IMD utrustning	-49 370	-49 370
Maskiner till tvättstugan	-15 393	0
	-64 763	-49 370
Akkumulerade avskrivningar		
IMD utrustning	-106 968	-57 598
Maskiner till tvättstugan	-15 393	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-122 361	-57 598
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 172 897	929 802
Varav		
IMD utrustning	880 432	929 802
Maskiner till tvättstugan	292 465	0

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-06-30	2024-06-30
Årets anskaffning		
Plantering/ markarbete	813 397	0
Vid årets slut	813 397	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-06-30	2024-06-30
900 garantikapitalbevis á 500kr i Riksbyggens Intresseförening	450 000	450 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	450 000	450 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	5 063	5 591
Kundfordringar	0	1 323
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	5 063	6 914

Not 15 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	494	220
Momsfordringar	432	13 843
Summa övriga fordringar	926	14 063

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	26 535	95 932
Förutbetalda försäkringspremier	117 917	105 283
Förutbetalda driftkostnader	13 969	13 095
Förutbetalt förvaltningsarvode	194 022	218 321
Förutbetald kabel-tv-avgift	33 514	32 989
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	85 470	92 851
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	471 427	558 471

Not 17 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Handkassa	15 000	5 000
Bankmedel	3 551 458	6 330 207
Transaktionskonto	479 102	637 654
Summa kassa och bank	4 045 560	6 972 861

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	23 908 750	27 763 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-775 000	-3 855 000
Nästa års omförhandligar av långfristiga skulder	-15 931 250	-7 472 500
Långfristig skuld vid årets slut	7 202 500	16 436 250

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,17%	2024-12-01	1 080 000,00	0,00	1 080 000,00	0,00
SBAB	1,17%	2026-01-12	4 762 500,00	0,00	150 000,00	4 612 500,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2026-04-30	1 660 000,00	0,00	80 000,00	1 580 000,00
SBAB	2,76%	2027-11-09	4 980 000,00	0,00	2 120 000,00	2 860 000,00
SBAB	3,10%	2028-01-14	4 762 500,00	0,00	150 000,00	4 612 500,00
SBAB	3,43%	2025-07-09	10 518 750,00	0,00	275 000,00	10 243 750,00
Summa			27 763 750,00	0,00	3 855 000,00	23 908 750,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 775 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 775 000 kr årligen

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB lån om 10 243 750kr och 4 612 500kr och SHB lån 1 580 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. Beräknad amortering de närmsta fem åren är 3 875 000 kr. Resterande skuld 20 033 750 kr förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	45 982	29 368
Upplupna elkostnader	29 681	44 786
Upplupna värmekostnader	62 971	58 934
Upplupna revisionsarvoden	25 000	24 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 058
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	743 328	704 889
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	906 962	866 836

Not Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Företagsinteckning	31 040 000	31 040 000

Datum för årsredovisningens färdigställande 2025-10-02



Styrelsens underskrifter

Vänersborg den dag som framgår av elektronisk underskrift

Sonia Blom

Johan Eriksson

Pia Hedberg

Marcus Hector

Anders Lindqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats
Revisorscentrum i Skövde AB

Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

Anders Ericsson
Förtroendevald revisor





Verifikat

Document ID 09222115557561132823

Dokument

213032 Årsredovisning

Huvuddokument

26 sidor

Startades 2025-10-30 15:00:52 CET (+0100) av Pia

Simonsson (PS)

Färdigställt 2025-10-31 13:27:26 CET (+0100)

Initierare

Pia Simonsson (PS)

Riksbyggen

pia.simonsson@riksbyggen.se

Signerare

Sonia Blom (SB)

sonia.a.blom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SONIA BLOM"

Signerade 2025-10-30 15:04:27 CET (+0100)

Pia Hedberg (PH)

pia.hedberg@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pia
Helena Hedberg"

Signerade 2025-10-30 17:21:42 CET (+0100)

Johan Eriksson (JE)

johan_eriksson1414@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN ERIKSSON"

Signerade 2025-10-30 17:22:29 CET (+0100)

Marcus Hector (MH)

marcushv71@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan
Marcus Ansgar Hector"

Signerade 2025-10-30 15:05:13 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557561132823

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CLAS
ANDERS JOHAN LINDQVIST"
Signerade 2025-10-30 15:36:35 CET (+0100)

Anders Ericsson (AE)
anlar97@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS ERICSSON"
Signerade 2025-10-31 11:18:20 CET (+0100)

Staffan Jansson (SJ)
staffan@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STAFFAN JANSSON"
Signerade 2025-10-31 13:27:26 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>

