

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

RBF Vänersborgshus 7
Org nr: 762500-1305





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Vänersborgshus 7
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 Vänersborg Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets början till 2 123 509 kr.

Årets resultat är bättre än föregående år och uppgår till 620 tkr (fg år 120 tkr). Detta bero främst på att driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år p.g.a. lägre underhålls- och reparationskostnaderna under året. Utöver detta har föreningen skrivit av gammal skuld enligt styrelsebeslut vilket har påverkat att resultaten blivit högre för 244 tkr. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 49% till 35%.

Kommande verksamhetsår har föreningen flera 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 189% till 250%.

I resultatet ingår avskrivningar med 507 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 127 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sobeln 3 i Vänersborgs kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 56 lägenheter samt 9 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1964. Fastigheternas adress är Ringgatan 14–20 i Vänersborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	24
3 rum och kök	31
4 rum och kök	1
Totalt	56



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler / förråd	9
Antal garage kall	15
Antal garage MC	4
Antal p-platser elbil	6
Antal p-platser med el	28
Antal p-platser utan el	5

Total tomtarea	6 582 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 934 m ²
Lokaler bostadsrätt	362 m ²

Årets taxeringsvärde	37 150 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	39 137 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,61 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Fastighetsförvaltning
Tele 2	TV
CopySwede	TV Canal Digital
Spikbussen	Jour
Vattenfall	Fjärrvärme
Bixia	El
RB via Wallens	Rengöring sopkärl
Vänersborgs kommun	VA
Ecoguard	Tjänsteleverantör för laddboxar

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 26 tkr och planerat underhåll för 114 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 i maj 2024 och visar på ett underhållsbehov på 4 347 tkr för de närmaste 30 åren, vilket motsvarar den genomsnittliga utgiften för föreningen på 145 tkr per år. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 55 tkr. Budgeterad avsättning till räkenskapsår 2025/2026 uppgår till 55 tkr. Fondbehållning per 2025-06-30 uppgår till 2 680 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Balkonger med inglasning	1996
Stam- och badrumsrenovering	2000
Fasad, Isolering vindsbjälklag	2016
Injustering av värmesystem	2018
Byte av armaturer, ny grovtvättmaskin, Garage och p-platser (ny belysning), samt målning dörrar	2020
Byte tvättmaskin, termografering	2021
Underhåll portar, tak och målning fönster	2021
Instalationer-lås	2022
Målning fönster	2022
Målning och uppfräschning styrelserum	2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen -byte av torktumlare	42 746
Installationer -ny fläkt och byte av radiatorer	71 016

Planerat underhåll	År
Översyn balkonger	2025
Byte värmeväxlare	2025
Byte cirkulationspumpvärme	2025
Dränering	2025



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Henrik Jakobsson	Ordförande	2026
Annika Linder	Sekreterare	2025
Lena Grönlund	Ledamot	2025
Rolf Johansson	Ledamot	2026
Dragan Jukic	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ing-Marie Ragneberg	Suppleant	2025
Per Tuominen	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde AB		
Staffan Jansson huvudansvarig revisor	Auktoriserad revisor	2025
Johan Sandqvist	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Britt-Marie Wadh	2025
Monica Tornberg	2025

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 68 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 68 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-09-01 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med 2025-07-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 813 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 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	3 615	3 306	3 144	3 105	3 073
Resultat efter finansiella poster*	620	120	334	555	418
Balansomslutning	15 925	15 847	15 871	11 556	11 525
Soliditet %*	28	24	24	29	24
Likviditet % inkl låneomförhandling nästkommande verksamhetsår	35	49	89	185	260
Likviditet % exkl låneomförhandling nästkommande verksamhetsår	250	189	175	327	260
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	94	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	885	813	732	724	717
Energikostnad kr/kvm*	206	199	-	-	-
Sparande kr/kvm*	289	168	-	-	-
Ränta kr/kvm	63	68	52	22	28
Skuldsättning kr/kvm*	2 493	2 587	2 669	1 799	1 900
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 723	2 852	-	-	-
Räntekänslighet %*	3,1	3,4	3,6	2,5	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	313 993	2 738 337	651 749	120 113
Disposition enl. årsstämmbeslut			120 113	-120 113
Reservering underhållsfond		55 000	-55 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-113 762	113 762	
Årets resultat				619 659
Vid årets slut	313 993	2 679 575	830 624	619 659

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	771 862
Årets resultat	619 659
Årets fondreservering enligt stadgarna	-55 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	113 762
Summa	1 450 283

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

1 450 283

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	3 615 151	3 422 308
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-10 480	240
Summa		3 604 671	3 422 548
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 412 374	-1 542 195
Övriga externa kostnader	Not 5	-984 585	-924 299
Personalkostnader	Not 6	145 014	-79 024
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-506 996	-508 410
Summa rörelsekostnader		-2 758 942	-3 053 929
Rörelseresultat		845 730	368 619
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	46 903	48 351
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-272 974	-296 857
Summa finansiella poster		-226 071	-248 506
Resultat efter finansiella poster		619 659	120 113
Årets resultat		619 659	120 113
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-55 000	-147 000
Ianspråktagande av underhållsfond		113 762	97 628
Resultat efter fondavsättningar		678 421	70 741



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	12 699 245	13 186 821
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	90 983	110 403
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	8 400	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 798 627	13 297 224
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	84 000	84 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		84 000	84 000
Summa anläggningstillgångar		12 882 627	13 381 224
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-699	4 940
Övriga fordringar		18 960	23 529
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	315 890	297 331
Summa kortfristiga fordringar		334 151	325 800
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 707 807	2 139 760
Summa kassa och bank		2 707 807	2 139 760
Summa omsättningstillgångar		3 041 957	2 465 560
Summa tillgångar		15 924 585	15 846 784



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		313 993	313 993
Fond för yttre underhåll		2 679 575	2 738 337
Summa bundet eget kapital		2 993 568	3 052 330
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		830 624	651 749
Årets resultat		619 659	120 113
Summa fritt eget kapital		1 450 283	771 862
Summa eget kapital		4 443 851	3 824 193
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 827 500	6 977 660
Summa långfristiga skulder		2 827 500	6 977 660
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 883 260	4 137 600
Leverantörsskulder		273 353	242 081
Skatteskulder		12 191	8 839
Övriga skulder		33 312	50 473
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	451 118	605 938
Summa kortfristiga skulder		8 653 233	5 044 931
Summa eget kapital och skulder		15 924 585	15 846 784



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	845 730	368 619
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	506 996	508 410
	1 352 726	877 030
Erhållen ränta	41 968	52 123
Erlagd ränta	-279 611	-290 864
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 115 083	638 288
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-3 416	-25 703
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-130 721	202 373
Kassaflöde från den löpande verksamheten	980 946	814 959
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier/ bidrag laddstolpar	0	78 125
Investeringar i pågående byggnation / projektering av dränering	-8 400	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 400	78 125
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-404 500	- 352 500
Upptagna lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-404 500	-352 500
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	568 046	540 584
Likvida medel vid årets början	2 139 760	1 599 176
Likvida medel vid årets slut	2 707 807	2 139 760
Kassa och Bank BR	2 707 807	2 139 760



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

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuellt kvarvarande del av gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	58
Sanitet VVS	Linjär	40
Värme	Linjär	30
El	Linjär	50
Fönster	Linjär	50
Fasad	Linjär	40
Stamrenovering	Linjär	40
Tilläggsisolering	Linjär	30
Yttertak	Linjär	50
Ventilation	Linjär	25
Restpost	Linjär	50
Inventarier tvättstuga	Linjär	5
Laddstolpar	Linjär	15
Solpaneler	Linjär	30
Växelriktare (solceller)	Linjär	15
Kablage (solceller)	Linjär	40
Parkering	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 197 982	3 070 037
Hyror, lokaler	55 242	53 077
Hyror, garage	42 910	41 167
Hyror, p-platser	32 720	27 317
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 303	-2 376
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 050	-3 224
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 486	-9 764
Bränsleavgifter, bostäder	17 172	17 739
Elavgifter inkl. laddintäkter	175 299	112 376
Kabel-tv-avgifter	93 072	92 736
Övriga ersättningar (pant- och överlåtelseavgifter)	8 679	11 627
Övriga sidointäkter -sald el egen produktion	1 914	11 603
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-7
Summa nettoomsättning	3 615 151	3 422 308

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter (utbetalning av kreditfaktura från tidigare år)	-10 480	240
Summa övriga rörelseintäkter	-10 480	240

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll (<i>byte av torktumlare, fläkt och radiatorer</i>)	-113 762	-97 628
Reparationer	-26 430	-111 432
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-87 824	-94 650
Arrendeavgifter	-390	-390
Försäkringspremier	-78 419	-76 320
Kabel- och digital-TV	-102 124	-105 802
Återbäring från Riksbyggen	2 700	900
Obligatoriska besiktningar OVK	-8 146	-16 613
Övriga utgifter, köpta tjänster (<i>tvätt av sopkärl</i>)	-13 613	-9 021
Snö- och halkbekämpning	-34 688	-87 131
Förbrukningsinventarier	-3 212	-19 780
Vatten	-136 385	-112 511
Fastighetsel	-189 417	-200 674
Uppvärmning	-558 593	-540 391
Sophantering och återvinning	-59 529	-66 264
Förvaltningsarvode drift (<i>Inköp av ogräsättika, sopsäckar och städ mtrl</i>)	-2 543	-4 488
Summa driftskostnader	-1 412 374	-1 542 195

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-890 455	-818 284
Lokalkostnader	-2 000	-1 000
IT-kostnader	-4 155	-5 965
Arvode, yrkesrevisorer	-37 965	-31 095
Övriga förvaltningskostnader	-28 218	-45 394
Kreditupplysningar	-641	-363
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 245	-12 317
Kontorsmateriel	-7 923	-3 877
Medlems- och föreningsavgifter i RB Intresseförening	-2 632	-2 632
Bankkostnader	-3 352	-3 372
Summa övriga externa kostnader	-984 585	-924 299

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-15 000	-7 500
Sammanträdesarvoden	-59 000	-59 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	0
Övriga personalkostnader - <i>avskrivning gammal skuld för arvode och AG avgifter 2019-2020</i>	243 634	0
Sociala kostnader	-18 620	-11 724
Summa personalkostnader	145 014	-79 024



Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-455 896	-455 896
Avskrivning Markanläggningar	-31 680	-31 680
Avskrivning Inventarier	-19 420	-20 834
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-506 996	-508 410

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton Swedbank	0	221
Ränteintäkter från likviditetsplacering SBAB	46 251	44 857
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	63	0
Övriga ränteintäkter	589	3 273
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	46 903	48 351

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-271 818	-290 207
Övriga räntekostnader	-1 156	-399
Övriga finansiella kostnader	0	-6 250
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-272 974	-296 857



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	25 767 286	25 767 286
Mark	109 825	109 825
Markanläggning	316 800	316 800
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	26 193 911	26 193 911
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-12 970 130	-12 514 234
Markanläggningar	-36 960	-5 280
	-13 007 090	-12 519 514
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-455 896	-455 896
Årets avskrivning markanläggningar	-31 680	-31 680
	-487 576	-487 576
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 494 666	-13 007 091
Restvärde enligt plan vid årets slut	12 699 245	13 186 820
Varav		
Byggnader	12 341 260	12 797 155
Mark	109 825	109 825
Markanläggningar	248 160	279 840
Taxeringsvärden		
Bostäder	36 800 000	38 800 000
Lokaler	350 000	337 000
Totalt taxeringsvärde	37 150 000	39 137 000
<i>varav byggnader</i>	<i>28 350 000</i>	<i>29 337 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 800 000</i>	<i>9 800 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier tvättstuga	78 580	78 580
Laddstolpar 6 st	147 800	147 800
Erhållet bidrag för laddstolpar	-78 125	0
	148 255	226 380
Årets anskaffningar		
Erhållet bidrag för laddstolpar	0	-78 125
	0	-78 125
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	148 255	148 255
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier tvättstuga	-29 330	-14 555
Laddstolpar	-8 522	-2 463
	-37 832	-17 018
Årets avskrivningar		
Inventarier tvättstuga	-14 775	-14 775
Laddboxar	-4 645	-6 059
	-19 420	-20 834
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier tvättstuga	-44 105	-29 330
Laddstolpar	-13 147	-8 522
	-57 252	-37 852
Restvärde enligt plan vid årets slut	90 983	110 403
Varav		
Inventarier tvättstuga	34 475	49 250
Laddstolpar	56 508	61 153

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början	0	0
Årets anskaffningar /projektering av dränering	8 400	0
Vid årets slut	8 400	0

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-06-30	2024-06-30
168 st garantikapitalbevis á 500kr i Riksbyggens Intresseföreningen	84 000	84 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	84 000	84 000



Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter SBAB	18 775	13 840
Förutbetalda försäkringspremier	39 790	38 629
Förutbetalt förvaltningsarvode	227 039	218 189
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 411	25 912
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 875	761
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	315 890	297 331

Not 16 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel SBAB	2 418 021	1 476 705
Transaktionskonto Swedbank	283 683	661 678
Företagskort Swedbank	6 103	1 377
Summa kassa och bank	2 707 807	2 139 760

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	10 710 760	11 115 260
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-448 000	-390 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 435 260	-3 747 600
Långfristig skuld vid årets slut	2 827 500	6 977 660

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,13%	2025-09-01	515 160,00	0,00	150 000,00	365 160,00
STADSHYPOTEK	3,20%	2025-10-30	937 600,00	0,00	90 000,00	847 600,00
STADSHYPOTEK	3,89%	2025-10-30	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,02%	2026-03-01	4 762 500,00	0,00	150 000,00	4 612 500,00
STADSHYPOTEK	3,00%	2027-01-30	2 900 000,00	0,00	14 500,00	2 885 500,00
Summa			11 115 260,00	0,00	404 500,00	10 710 760,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 448 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 2 240 000 kr. Resterande skuld på 8 470 760 kr förfaller fem år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi fyra lån (Stadshypotek) totalt 7 835 260 kr 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.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	9 143	59 634
Upplupna räntekostnader	32 744	39 381
Upplupna driftskostnader	0	1 869
Upplupna elkostnader	8 172	8 548
Upplupna värmekostnader	26 187	24 140
Upplupna revisionsarvoden	29 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	38 700	184 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 307	2 907
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	297 865	265 459
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	451 118	605 938

Not Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	11 965 000	11 965 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har föreningen planerat dränering under hösten 2025. Utöver detta har föreningen tittat på byte av fönster samt renovering av balkonger under våren/ sommaren 2026. För att kunna finansiera detta så har vi frågat olika banker om finansiering som kommer vara klart under vinter 2025.



Årsredovisningens innehåll blev klar den 2025-09-17.

Styrelsens underskrifter

Vänersborg, den dag som framgår av elektronisk underskrift.

Henrik Jakobsson

Rolf Johansson

Annika Linder

Lena Grönlund

Dragan Jukic

Vår revisionsberättelse lämnades dag som framgår av den elektroniska signaturen

Revisorscentrum i Skövde AB
Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

Johan Sandqvist
Förtroendevald revisor



Verification

Document ID 09222115557561546232

Document

Årsredovisning 2025-06-30

Main document

22 pages

Initiated on 2025-11-05 09:30:25 CET (+0100) by Dragan Jukic (DJ1)

Finalised on 2025-11-06 11:59:05 CET (+0100)

Initiator

Dragan Jukic (DJ1)

Riksbyggen

dragan.jukic@riksbyggen.se

Signatories

Henrik Jakobsson (HJ) 74jacis@gmail.com  The name returned by Swedish BankID was "HENRIK JAKOBSSON" Signed 2025-11-05 15:04:56 CET (+0100)	Rolf Johansson (RJ) rolfjohansson56@hotmail.com  The name returned by Swedish BankID was "Rolf Lennart Johansson" Signed 2025-11-05 11:06:15 CET (+0100)
Annika Linder (AL) annikalinder@live.se  The name returned by Swedish BankID was "Annika Maria Linder" Signed 2025-11-05 16:23:08 CET (+0100)	Lena Grönlund (LG) lenita40@hotmail.com  The name returned by Swedish BankID was "LENA GRÖNLUND" Signed 2025-11-05 10:39:48 CET (+0100)



Verification

Document ID 09222115557561546232

Dragan Jukic (DJ2)
dragan.jukic@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "DRAGAN JUKIC"
Signed 2025-11-05 09:33:23 CET (+0100)

Johan Sandqvist (JS)
johanvbg@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "JOHAN SANDQVIST"
Signed 2025-11-05 17:51:26 CET (+0100)

Staffan Jansson (SJ)
staffan@revisorscentrum.se



The name returned by Swedish BankID was "STAFFAN JANSSON"
Signed 2025-11-06 11:59:05 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Vänersborgshus nr 7
Org.nr 762500-1305

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Vänersborgshus nr 7 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. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

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

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

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Vänersborgshus nr 7 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 registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Våra mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Våra mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

Johan Sandqvist
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

2025-11-06 10:58:01 UTC



JOHAN SANDQVIST

Förtroendevald revisor

Serienummer: bb08631d0434e3[...]ae58f87cdb6ad

IP: 213.204.xxx.xxx

2025-11-06 15:24:59 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.