

Årsredovisning

RBF Ängsvallen
Org nr: 763500-1352

2024-07-01 – 2025-06-30





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Ängsvallen 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 23 391 018 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-07-03 och nuvarande stadgar registrerades 2025-01-08.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a.föreningen har haft betydligt högre räntekonstnader som främst beror på att förningen har tagit nya lån och där tillkommer även kostnader för nya pantbrev, till stamreoveringen.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 36% till 72%.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra 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 65% till 272%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 287 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 7 747 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Lärkan 1-6, Viggen 1 och 3 samt Vipan 1 i Vänersborgs kommun. På fastigheterna finns 27 byggnader med 344 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1972-75. Fastigheternas adress är Flanaden 2-132.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova försäkringsmäklare.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
38	140	160	5	343

Dessutom tillkommer		
Lokaler	Garage	P-platser
4	185	133

Total tomtarea	60 256 m ²
Total bostadsarea	22 765 m ²
Total lokalarea	512 m ²

Årets taxeringsvärde	249 866 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	252 024 000 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.

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 1 279 tkr och planerat underhåll för 70 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. Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 529 tkr per år för de närmaste trettio åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 843 tkr. Behållning i underhållsfonden på balansdagen är 15 898 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)	
Beskrivning	Belopp
Bostäder	23 243
Installationer	24 218
Markytor	22 775
Kommande underhåll 2025-2026	
Beskrivning	
Stamreovering (Komponentavskrivning, pågående)	
Renovering av gavlar	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Adrian Muresan	Ordförande	2026
Kemal Hasanic	Sekreterare	2025
Inga-Lill Flood	Vice ordförande	2025
Anders Andersson	Ledamot	2026
Blazan Kljaji	Ledamot	2025
Gustav Thorin	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Haris Trozic	Suppleant	2026
Pär Hedengran	Suppleant	2025
Sandra Flood	Suppleant	2025
Maria Eriksson	Suppleant Riksbyggen	Avgått

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB	Auktoriserad revisor	2025
Huvudansvarig revisor, Anders Karlsson		

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristian Sjöberg	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stamrenoveringen är i full gång och beräknas vara klar sensommaren 2026. Total kostnad för projektet inklusive provhuset beräknas bli 138 275 tkr. Total nedlagd kostnad 2025-06-30 var 81mkr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 409 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 34 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 34 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 409 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2024 då avgifterna höjdes med 6%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6%.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 1 017 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 27 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 36 st.)

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda. - Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser. - Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. - Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 15 kWh/m² fastighetsel och 21kWh/m² värmeenergi. Det är en ökning sedan föregående år med 5 kWh/m² el och minskning sedan föregående år med 1 kWh/m² värme.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	25 363	23 989	22 618	21 861	21 434
Resultat efter finansiella poster*	4 459	5 208	3 510	4 291	5 126
Balansomslutning	180 919	94 747	88 926	93 608	91 244
Årets kassaflöde	28 269	-13 028	-2 332	3 582	4 081
Soliditet %*	20	35	32	26	22
Likviditet %	72	36	75	89	172
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	92	94	90	93
Avgifts- hyresbortfall %	0,7	0,5	0,3	0,4	0,4
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 075	1 011	952	919	907
Energikostnad kr/kvm*	328	315	321	302	254
Sparande kr/kvm*	336	359	291	331	364
Ränta kr/kvm	66	54	45	51	48
Skuldsättning kr/kvm*	5 733	2 385	2 462	2 814	2 913
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 862	2 438	2 517	2 877	2 978
Räntekänslighet %*	5,5	2,4	2,6	3,1	3,3

* 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	1 585 864	15 124 944	11 416 898	5 208 414
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			5 208 414	-5 208 414
Reservering underhållsfond		843 000	-843 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-70 236	70 236	
Årets resultat				4 459 247
Vid årets slut	1 585 864	15 897 708	15 852 548	4 459 247

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	16 625 312
Årets resultat	4 459 247
Årets fondreservering enligt stadgarna	-843 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	70 236
Summa	20 311 795

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till undehållsfonden	2 000 000
--	------------------

Att balansera i ny räkning i kr	18 311 795
--	-------------------

Summa: **20 311 795**

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	25 363 365	23 989 309
Övriga rörelseintäkter	Not 3	235 783	1 124 629
Summa		25 599 148	25 113 938
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-13 982 382	-13 711 103
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 991 767	-1 762 715
Personalkostnader	Not 6	-663 628	-690 042
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 287 397	-2 918 582
Summa rörelsekostnader		-19 925 174	-19 082 443
Rörelseresultat		5 673 974	6 031 495
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	325 953	443 652
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 540 681	-1 266 733
Summa finansiella poster		-1 214 727	-823 081
Resultat efter finansiella poster		4 459 247	5 208 414
Årets resultat		4 459 247	5 208 414
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-843 000	-843 000
Disponerat ur underhållsfond		70 236	227 503
Resultat efter fondförändring		3 686 483	4 592 917



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	115 604 288	74 581 051
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	1 521 928	1 805 373
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	29 605 804	13 009 400
Summa materiella anläggningstillgångar		146 732 020	89 395 824
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	422 500	422 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		422 500	422 500
Summa anläggningstillgångar		147 154 520	89 818 324
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	629 472	200 459
Övriga fordringar	Not 15	181 505	66 213
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	911 560	888 977
Summa kortfristiga fordringar		1 722 538	1 155 649
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	32 042 498	3 773 002
Summa kassa och bank		32 042 498	3 773 002
Summa omsättningstillgångar		33 894 369	4 928 651
Summa tillgångar		180 919 557	94 746 975



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 585 864	1 585 864
Fond för yttre underhåll		15 897 708	15 124 944
Summa bundet eget kapital		17 483 572	16 710 808
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		15 852 548	11 416 898
Årets resultat		4 459 247	5 208 414
Summa fritt eget kapital		20 311 795	16 625 312
Summa eget kapital		37 795 368	33 336 121
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	95 832 988	47 708 627
Summa långfristiga skulder		95 832 988	47 708 627
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	37 619 889	7 800 267
Leverantörsskulder		6 597 890	3 253 131
Skatteskulder	Not 20	31 639	34 003
Övriga skulder	Not 21	248 407	267 757
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	2 793 376	2 347 069
Summa kortfristiga skulder		47 291 201	13 702 227
Summa eget kapital och skulder		180 919 557	94 746 975



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	5 673 974	6 031 495
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 287 397	2 918 582
	8 961 371	8 950 077
Erhållen ränta	325 953	443 652
Erlagd ränta	-1 540 681	-1 266 733
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	7 746 643	8 126 996
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-566 889	277 528
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	3 769 352	2 406 151
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 949 107	10 810 676
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-44 027 189	-9 036 000
Investeringar i pågående byggnation	-16 596 404	-13 009 400
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-60 623 594	-22 045 400
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 056 017	-1 793 097
Upptagna lån	80 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	77 943 983	-1 793 097
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	28 269 496	-13 027 821
Likvida medel vid årets början	3 773 002	16 800 823
Likvida medel vid årets slut	32 042 498	3 773 002



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär		
Stamreovering (provhus)	Linjär	50	2074
Ombyggnad kvartershus 1	Linjär	20	2028
Ombyggnad kvartershus 2 och 3	Linjär	33	2037
Nya entréer	Linjär	15	Färdigavskriven
Dränering	Linjär	25	2036
Tak	Linjär	40	2053
Installation av elavläsningscentral	Linjär	30	2042
Lägenhetsdörrar	Linjär	20	2038
Fönster	Linjär	40	2059
Körbommar	Linjär	20	2039
Molok	Linjär	20	2039
Häckplantering	Linjär	15	2037
Inventarier	Linjär	10-15	

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	23 155 140	21 855 302
Hyror, bostäder	552	552
Hyror, lokaler	68 343	68 501
Hyror, garage	643 595	648 897
Hyror, p-platser	238 430	238 887
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 536	-8 055
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-108 115	-55 828
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-57 372	-45 006
Rabatter	-1 250	0
Elavgifter	1 023 207	1 170 764
Kabel-tv-avgifter	299 569	0
Övriga lokalintäkter	11 500	14 500
Övriga ersättningar	96 302	100 795
Summa nettoomsättning	25 363 365	23 989 309

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Återvunna fordringar	7 846	7 354
Erhållna statliga bidrag	0	499 188
Övriga rörelseintäkter	211 701	127 618
Försäkringsersättningar	16 236	490 469
Summa övriga rörelseintäkter	235 783	1 124 629



Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-70 236	-227 503
Reparationer	-1 278 574	-1 467 954
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-717 716	-691 877
Arrendeavgifter	-70 000	-35 000
Försäkringspremier	-595 854	-517 438
Kabel- och digital-TV	-491 965	-143 348
Återbäring från Riksbyggen	4 700	1 500
Serviceavtal	-111 504	-115 288
Obligatoriska besiktningar	-76 154	-112 316
Bevakningskostnader	-80 913	-64 826
Snö- och halkbekämpning	-88 239	-196 169
Förbrukningsinventarier	-36 815	-13 723
Fordons- och maskinkostnader	-747	-124
Vatten	-1 690 580	-1 835 632
Fastighetsel	-2 136 713	-1 602 148
Uppvärmning	-3 810 542	-3 901 301
Sophantering och återvinning	-559 430	-575 926
Förvaltningsarvode drift	-2 171 100	-2 212 030
Summa driftskostnader	-13 982 382	-13 711 103



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 395 104	-1 342 148
Lokalkostnader	-12 500	-11 250
Hyra inventarier & verktyg	-64 430	-28 476
IT-kostnader	-21 721	-46 443
Arvode, yrkesrevisorer	-42 426	-40 894
Övriga försäljningskostnader	-1 058	0
Övriga förvaltningskostnader	-129 849	-90 836
Kreditupplysningar	-70 266	-86 885
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-57 870	-70 886
Representation	-233	0
Kontorsmateriel	-5 447	-400
Telefon och porto	2 407	-10 108
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-953	-4 083
Befarade förluster hyror/avgifter	12 840	3 372
Medlems- och föreningsavgifter	0	-16 215
Bankkostnader	-12 398	-11 215
Övriga externa kostnader	-63 425	-6 250
Summa övriga externa kostnader	-1 862 434	-1 762 715

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Lön till kollektivanställda	-260 400	-277 049
Styrelsearvoden	-155 000	-155 000
Sammanträdesarvoden	-55 200	-52 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 500	-36 250
Pensionskostnader	-14 360	-11 688
Övriga personalkostnader	-12 675	-900
Sociala kostnader	-153 493	-156 355
Summa personalkostnader	-663 628	-690 042

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-2 856 106	-2 487 291
Avskrivning Markanläggningar	-147 847	-147 847
Avskrivning Maskiner och inventarier	-66 125	-66 125
Avskrivning Installationer	-217 319	-217 319
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 287 397	-2 918 582



Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	309 772	421 219
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	440
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	17 233	20 511
Övriga ränteintäkter	-1 052	1 482
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	325 953	443 652

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 538 159	-1 266 733
Övriga räntekostnader	-2 522	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 540 681	-1 266 733



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	35 419 922	35 419 922
Mark	758 517	758 517
Installation elavläsningcentral	1 974 057	1 974 057
Om-och tillbyggnader	7 535 470	7 535 470
Ombyggnader kv-hus 1	1 125 586	1 125 586
Ombyggnader kv-hus 2 och 3, tvättstugor	7 000 000	7 000 000
Nya entrépartier	1 660 000	1 660 000
Injustering värme och nya termostatventiler	1 600 000	1 600 000
Tak och ventilation	33 700 671	33 700 671
Dränering	1 250 000	1 250 000
Lägenhetsdörrar	3 903 716	3 903 716
Fönster	32 140 589	32 140 589
Körbommar	557 256	557 256
Molok	1 029 675	1 029 675
Häckplantering	277 500	277 500
Stamrenovering provhus	9 036 000	0
	138 968 959	129 932 959
Årets anskaffningar		
Stamrenovering provhus	0	9 036 000
Stamrenovering etapp 1	44 027 189	0
	44 027 189	9 036 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	182 996 148	138 968 959
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-31 695 997	-31 382 005
Om- och tillbyggnader	-12 362 867	-12 096 588
Standardförbättringar	-19 248 829	-17 341 809
Markanläggningar	-1 080 215	-932 369
Ny entrépartier	0	0
Injustering värme och nya termostatventiler	0	0
	-64 387 908	-61 752 770
Årets avskrivningar		
Byggnader	-208 573	-208 573
Om- och tillbyggnader	-266 279	-266 279
Standardförbättringar	-1 907 019	-2 907 019
Markanläggningar	-147 847	-147 847
Stamrenovering provhus	-180 720	-105 420
Stamrenovering etapp 1	-293 514	0
	-3 003 951	-2 635 138

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-67 098 345	-64 387 908
Restvärde enligt plan vid årets slut	115 897 803	74 581 051
Varav		
Byggnader	3 829 345	4 037 918
Mark	758 517	758 517
Ombyggnad kv-hus 1	144 189	200 468
Ombyggnad kv-hus 2 och 3, tvättstugor m m	3 154 000	3 364 000
Tak och ventilation	23 590 399	25 275 432
Installation av elavläsning	1 183 320	1 314 924
Taxeringsvärden		
Bostäder	237 906 000	238 600 000
Lokaler	11 960 000	13 424 000
Totalt taxeringsvärde	249 866 000	252 024 000
<i>varav byggnader</i>	<i>194 927 000</i>	<i>190 982 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>54 939 000</i>	<i>61 042 000</i>
Not 11 Inventarier, verktyg och installationer		
Anskaffningsvärden	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier, verktyg och installationer	1 035 846	1 035 846
Kameror och installation	204 239	204 239
Avtech	42 292	42 292
Staket	170 641	170 641
Kamera o stolpbelysning	110 181	110 181
Kortläsare grindar	136 256	136 256
Kameror garage	95 417	95 417
Kameror förråd	160 000	160 000
Lås till barnvagnsrum	435 688	435 688
Nytt passersystem	989 119	989 119
Nödutgångsskyltar	74 588	74 588
Träningsredskap	117 150	117 150
	3 571 417	3 571 417
Årets anskaffningar	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 571 417	3 571 417

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Inventarier, verktyg och installationer	-1 766 044	-1 482 600
	-1 766 044	-1 482 600

Årets avskrivningar

Inventarier, verktyg och installationer	-283 445	-283 445
	-283 445	-283 445

Ackumulerade avskrivningar

Inventarier, verktyg och installationer	-2 049 489	-1 766 045
	0	0

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-2 049 489 -1 766 045

Restvärde enligt plan vid årets slut

1 521 928 1 805 373

Varav

Fastighetsboxar	23 858	71 579
Kameror och installation	77 075	117 923
Avtech	17 623	26 081
Staket	112 813	135 565
Kamera o stolpbelysning	48 504	78 963
Kortläsare grindar	69 263	82 889
Kameror garage	56 927	58 045
Kameror förråd	104 000	120 000
Lås till barnvagnsrum	299 742	343 312
Nytt passersystem	618 199	717 111
Nödutgångsskyltar	50 969	58 427
Träningsredskap	42 955	66 385

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

2025-06-30 2024-06-30

Ingående

Stamreovering etapp 1	13 009 400	0
-----------------------	------------	---

Tillkommit

Stamreovering etapp 1	31 017 789	13 009 400
Stamreovering etapp 2	29 222 470	0
Stamreovering etapp 3	383 334	0

Aktiverat

Stamreovering etapp 1	-44 027 189	0
-----------------------	-------------	---

Vid årets slut

29 605 804 13 009 400



Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-06-30	2024-06-30
Andelar i Riksbyggens Intresseförening Bohus-Älvsborg	422 500	422 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	422 500	422 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	758 805	200 654
Kundfordringar	31 093	12 645
Nedskrivning av kundfordringar	-129 082	-12 840
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	629 472	200 459

Not 15 Övriga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	9 423	10 760
Momsfordringar	172 082	55 453
Summa övriga fordringar	181 505	66 213

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	84 702	101 169
Förutbetalda försäkringspremier	314 791	281 063
Förutbetalda driftkostnader	15 128	14 449
Förutbetalt förvaltningsarvode	356 230	341 322
Förutbetald kabel-tv-avgift	44 034	36 914
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	96 677	107 199
Förutbetalda leasingavgifter	0	6 861
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	911 560	888 977

Not 17 Kassa och bank	2025-06-30	2024-06-30
Handkassa	8 934	2 849
Bankmedel	29 865 028	2 138 789
Företagskonto	93 996	81 876
Transaktionskonto	2 074 540	1 549 489
Summa kassa och bank	32 042 498	3 773 002

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	133 452 877	55 508 894
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 788 812	-1 680 267
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-34 833 077	-6 120 000
Långfristig skuld vid årets slut	95 832 988	47 708 627

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	4,00%	2026-02-18	8 564 095,00	0,00	143 620,00	8 420 475,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2026-03-30	470 344,00	0,00	67 192,00	403 152,00
NORDEA	4,04%	2026-05-20	4 285 000,00	0,00	0,00	4 285 000,00
NORDEA	3,64%	2026-06-17	0,00	22 000 000,00	275 550,00	21 724 450,00
NORDEA	2,87%	2027-01-20	0,00	24 000 000,00	100 200,00	23 899 800,00
NORDEA	2,84%	2028-03-15	6 280 000,00	0,00	160 000,00	6 120 000,00
NORDEA	2,97%	2028-05-17	0,00	34 000 000,00	0,00	34 000 000,00
SBAB	1,75%	2029-12-06	6 160 000,00	0,00	160 000,00	6 000 000,00
SBAB	1,66%	2029-12-06	6 200 000,00	0,00	160 000,00	6 040 000,00
SBAB	1,46%	2030-05-09	8 550 000,00	0,00	200 000,00	8 350 000,00
SBAB	1,59%	2030-08-15	229 455,00	0,00	229 455,00	0,00
SBAB	1,37%	2030-08-15	6 320 000,00	0,00	160 000,00	6 160 000,00
SBAB	1,59%	2031-01-10	2 700 000,00	0,00	200 000,00	2 500 000,00
SBAB	1,65%	2031-03-13	5 750 000,00	0,00	200 000,00	5 550 000,00
Summa			55 508 894,00	80 000 000,00	2 056 017,00	133 452 877,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 788 812kr av befintliga lån varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen ska under nästa räkenskaps år även omförhandla ett lån på 34 833 077kr varför den delen av skulden också kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmsta fem åren är 10 280 085 kr. Resterande skuld 123 172 792kr förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Not 20 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	717 716	0
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	2 930	0
Debiterad preliminärskatt	-689 007	34 003
Summa skatteskulder	31 639	34 003

Not 21 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	150 105	158 620
Mottagna depositioner	5 000	2 000
Skuld för moms	-10 704	0
Skuld sociala avgifter och skatter	104 006	107 137
Summa övriga skulder	248 407	267 757

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna löner	0	22 008
Upplupna sociala avgifter	0	6 600
Upplupna räntekostnader	493 071	129 988
Upplupna elkostnader	121 788	118 669
Upplupna värmekostnader	175 558	176 108
Upplupna kostnader för renhållning	303	0
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	1 000	0
Upplupna revisionsarvoden	35 000	37 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 716	133 034
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 281	30 332
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 953 658	1 692 529
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 793 376	2 347 069

Not Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Företagsinteckning	123 731 000	72 005 000



Styrelsens underskrifter

Datum för årsredovisningens färdigställande 2025-10-27

Vänersborg den dag som framgår av elektronisk underskrift

Adrian Muresan

Kemal Hasanica

Inga-Lill Flood

Anders Andersson

Gustav Thorin

Blazan Kljaji

Vår revisionsberättelse har lämnats
Revisorscentrum i Skövde AB

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor





Verifikat

Document ID 09222115557561517628

Dokument

213041 Årsredovisning för påskrift
Huvuddokument
27 sidor
Startades 2025-11-04 17:15:42 CET (+0100) av Pia
Simonsson (PS)
Färdigställt 2025-11-06 11:30:25 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Adrian Muresan (AM)
adrian.muresan07@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Adrian Aurel Muresan"
Signerade 2025-11-04 17:27:17 CET (+0100)

Inga-Lill Flood (IF)
inga-lill.flood@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGA-LILL FLOOD"
Signerade 2025-11-04 17:24:37 CET (+0100)

Kemal Hasanici (KH)
kem.has@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kemal Hasanici"
Signerade 2025-11-04 17:39:02 CET (+0100)

Anders Andersson (AA)
wwarlock@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS ANDERSSON"
Signerade 2025-11-04 17:25:38 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557561517628

Blazan Kljajic (BK)
blazan_k@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BLAZAN KLJAJIC"
Signerade 2025-11-04 17:30:30 CET (+0100)

Gustav Thorin (GT)
gustav.thorin@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GUSTAV THORIN"
Signerade 2025-11-05 10:15:38 CET (+0100)

Anders Karlsson (AK)
anders@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS KARLSSON"
Signerade 2025-11-06 11:30:25 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>

