

Årsredovisning

2021-07-01 – 2022-06-30

RBF Vänersborgshus 3
Org nr: 762500-1313



Innehållsförteckning

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

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Vänersborgshus 3
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2021-07-01 till 2022-06-30

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 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-01-29. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1960-02-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-20.

Årets resultat är betydligt bättre än föregående år och uppgår till 227 tkr (fg.år -2 631 tkr). Under räkenskapsåret har föreningen haft lägre reparations- och underhållskostnader jämfört med föregående år. Däremot har vattenkostnaden ökat. I övrigt ligger driftkostnaderna i linje med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 89% till 75%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 163% till 143%.

I resultatet ingår avskrivningar med 415 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 642 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Apeln 2 och Alen 11 i Vänersborg kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 79 lägenheter samt 11 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1956. Fastigheternas adress är Kronogatan 56 A-B, Skansgatan 7, 9 A-C och Nygatan 41 C-D.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
10	37	24	8	79

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
14	7	43

Total tomtarea	5 864 m ²
Total bostadsarea	4 797 m ²
Total lokalarea	951 m ²

Årets taxeringsvärde	50 742 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	43 381 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,06% (3,21%) 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	Ekonomisk Förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Inre och yttre skötsel
Vattenfall	El och värme
Telia	TV och fibernät

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 50 tkr och planerat underhåll för 42 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 2022 och visar på ett underhållsbehov på 3 355 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning till underhållsfonden för verksamhetsåret har skett med 220 tkr. Budgeterad avsättning för 2022-2023 uppgår till 220 tkr.

Föreningen har sedan en tid tillbaka en stor och outnyttjad lokal som tidigare inrymde ett skrädderi. Föreningen har i framtiden planer på att omvandla lokalen till bostad/bostäder som antingen kan säljas eller hyras ut.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Takrenovering inkl.sammanhängande plåtarbeten	2021	Komponent som har aktiverats
Omputsning gavlar, fogrenovering	2021	
Renoverat balkonger	2019/2020	
Uppfräschning entreér	2019/2020	
Installerat värmepåväxlare	2019/2020	
Tvättstugetrustning	2019/2020	
Renoverat betongtrappor	2019/2020	
Byte dörr ut mot lastkaj	2018/2019	
Dränering	2016	
Huskropp utvändigt	2016	
Garage och p-platser	2016	
Fönsterbyte och renovering fasader	2015	
Värmepåväxlare med styr- och regelutrustning	2015	
Tvättstugetrustning	2015	
Byte kulvert	2012	
Fönsterbyte	2008	
Byte lgh dörr	2001	
Stambyte badrum	1998	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Byte armaturer i trapphus	20 417
Installationer, byte av styrbox	22 041

Planerat underhåll

Inga större planerade underhåll nästkommande år

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gyula Gabriel	Ordförande	2023
Pernilla Rasmussen	Sekreterare	2022
Jonas Mether	Vice ordförande	2022
Carl Norling	Ledamot	2023
Tim Åkesson	Ledamot	2023
Maria Ericsson	Ledamot Riksbyggen	2022
Stefan Granstedt (avgått)	Ledamot Riksbyggen	2022

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonas Magnusson	Suppleant 2023
Ulrik Fröberg	Suppleant 2022
Ulf Kristiansson (avgått)	Suppleant Riksbyggen 2022
Kristian Bäckström	Suppleant Riksbyggen 2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Thomas Hjort	Förtroendevald revisor	2022
Revisorscentrum i Skövde AB ansvarig Staffan Jansson	Auktoriserad revisor	2022

Revisorssuppleanter

Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stefan Jakobsson 2022

Valberedning

Mandat t.o.m ordinarie stämma
Adrian Bergström 2023
Mattias Olsson (Sammankallande) 2022

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 100 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 96 personer.

Utöver ovanstående är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

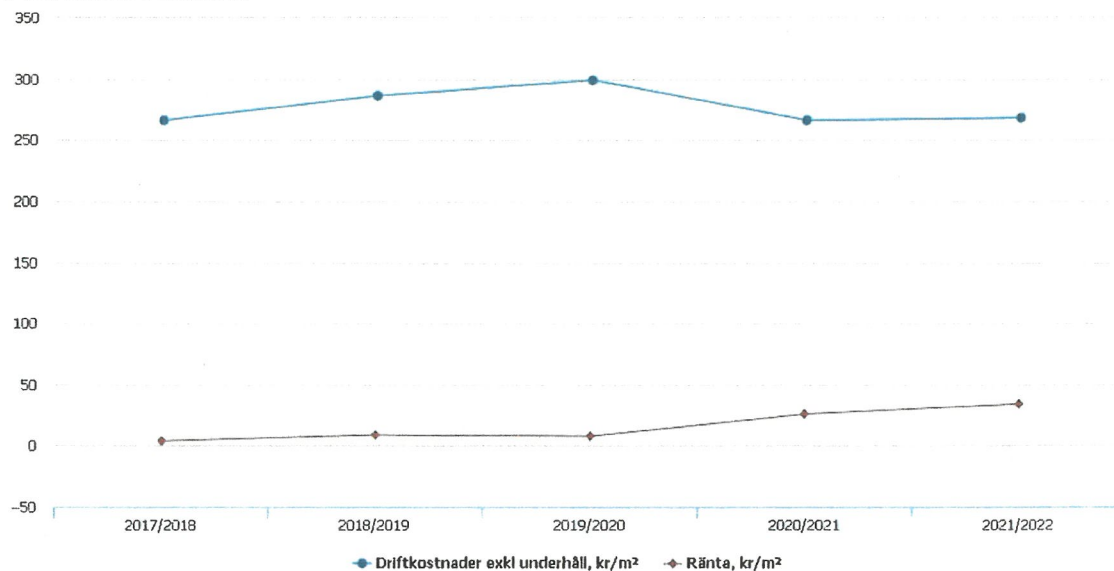
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2021 då avgifterna höjdes med 3,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,5% 1 juli 2022.

Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 682 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.).

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	3 431	3 286	3 227	3 124	3 141
Resultat efter finansiella poster	227	-2 631	-451	353	-55
Resultat exklusive avskrivningar	642	-2 324	-247	511	77
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	422	-2 515	-697	61	-373
Avsättning till underhållsfond kr/m²	38	33	78	78	78
Balansomslutning	15 953	15 960	7 248	7 898	6 129
Soliditet %	10	8	54	56	66
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	143	163	143	178	270
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	75	89			
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	682	655	640	621	621
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	268	266	299	286	266
Ränta, kr/m²	34	26	8	9	4
Underhållsfond, kr/m²	283	252	668	715	650
Lån, kr/m²	2 337	2 404	446	466	212

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6%) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	172 629	1 447 249	2 324 468	-2 630 739
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 630 739	2 630 739
Reservering underhållsfond		220 000	-220 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-42 458	42 458	
Årets resultat				226 683
Vid årets slut	172 629	1 624 791	-483 813	226 683

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-306 271
Årets resultat	226 683
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-220 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	42 458
Summa	-257 130

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 257 130

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 430 511	3 285 543
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 510	21 507
Summa rörelseintäkter		3 457 021	3 307 050
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 581 652	-4 116 119
Övriga externa kostnader	Not 5	-886 304	-1 034 642
Personalkostnader	Not 6	-172 624	-350 876
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-415 424	-306 862
Summa rörelsekostnader		-3 056 005	-5 808 498
Rörelseresultat		401 016	-2 501 448
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		15 168	15 168
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 526	2 444
Räntekostnader och liknande resultatposter		-194 027	-146 903
Summa finansiella poster		-174 333	-129 291
Resultat efter finansiella poster		226 683	-2 630 739
Årets resultat		226 683	-2 630 739
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfonden		-220 000	-191 000
Ianspråkstagande av underhållsfond		42 458	2 585 325
Resultat efter fondförändring		49 141	-236 414

Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	13 822 105	13 803 279
Summa materiella anläggningstillgångar		13 822 105	13 803 279
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	158 000	158 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		158 000	158 000
Summa anläggningstillgångar		13 980 105	13 961 279
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		12 256	12 739
Övriga fordringar	Not 9	217 603	118 872
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	267 749	265 000
Summa kortfristiga fordringar		497 608	396 611
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	1 475 714	1 602 190
Summa kassa och bank		1 475 714	1 602 190
Summa omsättningstillgångar		1 973 321	1 998 800
Summa tillgångar		15 953 426	15 960 080

Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		172 629	172 629
Fond för yttre underhåll		1 624 791	1 447 249
Summa bundet eget kapital		1 797 420	1 619 878
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-483 813	2 324 468
Årets resultat		226 683	-2 630 739
Summa fritt eget kapital		-257 130	-306 271
Summa eget kapital		1 540 290	1 313 607
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	11 766 646	12 400 000
Summa långfristiga skulder		11 766 646	12 400 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	1 666 668	1 420 815
Leverantörsskulder		461 425	253 321
Skatteskulder		5 691	36 746
Övriga skulder	Not 13	80 472	654
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	432 235	534 936
Summa kortfristiga skulder		2 646 490	2 246 473
Summa eget kapital och skulder		15 953 426	15 960 080

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

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
Fönster	Linjär	30	2037
Dränering	Linjär	40	2057
Dränering 2	Linjär	40	2058
Garageportar	Linjär	25	2044
Tak	Linjär	40	2061

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 273 131	3 139 758
Hyror, lokaler	167 940	168 540
Hyror, garage	47 808	36 756
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-62 940	-62 940
Bränsleavgifter, bostäder	4 572	3 429
Summa nettoomsättning	3 430 511	3 285 543

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Pantförskrivningsavgifter och överlåtelseavgifter	21 001	8 773
Ersättning avgiftsbortfall garage	0	12 194
Övriga rörelseintäkter	5 509	540
Summa övriga rörelseintäkter	26 510	21 507

Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Underhåll	-42 458	-2 585 325
Reparationer	-50 304	-81 720
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-131 421	-127 071
Försäkringspremier	-88 043	-79 880
Kabel- och digital-TV	-217 092	-216 329
Återbäring från Riksbyggen	9 700	8 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 107	0
Obligatoriska besiktningar	-613	0
Snö- och halkbekämpning	-18 878	-30 534
Förbrukningsinventarier	-1 040	0
Vatten	-202 108	-174 907
Fastighetsel	-75 933	-78 514
Uppvärmning	-635 844	-640 074
Sophantering och återvinning	-93 353	-88 582
Förvaltningsarvode drift	-26 157	-21 583
Summa driftskostnader	-1 581 652	-4 116 119

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Förvaltningsarvode administration	-809 654	-791 838
Lokalkostnader	-1 375	0
Arvode, yrkesrevisor	-23 375	-28 981
Övriga förvaltningskostnader	-14 650	-8 436
Kreditupplysningar	-192	-120
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 974	-10 683
Telefon och porto	-7 595	-5 520
Medlems- och föreningsavgifter	-3 713	-3 713
Konsultarvoden	0	-93 560
Bankkostnader	-2 775	-91 790
Summa övriga externa kostnader	-886 304	-1 034 642

Not 6 Personalkostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Styrelsearvoden*	-51 510	-157 300
Sammanträdesarvoden*	-34 650	-78 650
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-47 375	-34 000
Övriga personalkostnader	0	-300
Sociala kostnader	-39 089	-80 626
Summa personalkostnader	-172 624	-350 876

*År 2020/2021 dubbla arvodeskostnader pga tidigare felperiodisering.

Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Byggnader	3 212 703	3 381 793
Mark	237 910	237 910
Standardförbättring, stammar	6 750 000	6 750 000
Standardförbättring, fönster	2 500 000	2 500 000
Standardförbättring, dränering	3 990 575	3 990 575
Standardförbättring, garageportar	474 434	474 434
Standardförbättring, tak	8 250 750	0
	25 416 372	17 334 712
Årets anskaffningar		
Tak	0	8 250 750
Slutfaktura tak	434 250	0
	434 250	8 250 750
Avyttringar och utrangeringar		
Utrangering tak	0	-169 090
	0	-169 090
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	25 850 622	25 416 372
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 212 703	-3 381 793
Standardförbättring, stammar	-6 750 000	-6 750 000
Standardförbättring, fönster	-1 189 972	-1 104 986
Standardförbättring, dränering	-319 329	-219 564
Standardförbättring, garageportar	-37 955	-18 977
Standardförbättring, tak	-103 134	0
	-11 613 093	-11 475 320
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering tak	0	169 090
	0	169 090
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning Standardförbättring, fönster	-84 986	-84 986
Årets avskrivning Standardförbättring, dränering	-99 764	-99 764
Årets avskrivning tak	-211 697	-103 134
Årets avskrivning Garageportar	-18 977	-18 977
	-415 424	-306 862
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 028 517	-11 613 093

Restvärde enligt plan vid årets slut	13 822 105	13 803 279
Varav		
Mark	237 910	237 910
Standardförbättring, fönster	1 225 042	1 310 028
Standardförbättring, dränering	3 571 482	3 671 246
Tak	8 370 169	8 147 616
Standardförbättring, garageportar	417 502	436 479
Taxeringsvärden		
Bostäder	49 600 000	42 200 000
Lokaler	1 142 000	1 181 000
Totalt taxeringsvärde	50 742 000	43 381 000
<i>varav byggnader</i>	36 151 000	31 377 000
<i>varav mark</i>	14 591 000	12 004 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2022-06-30	2021-06-30
316 kapitalbevis á 500kr i Intresseföreningen	158 000	158 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	158 000	158 000
Not 9 Övriga fordringar	2022-06-30	2021-06-30
Skattekonto	17 603	118 872
Andra kortfristiga fordringar, övf. till SBAB	200 000	0
Summa övriga fordringar	217 603	118 872
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna ränteintäkter	1 815	933
Förutbetalda försäkringspremier	44 061	43 982
Förutbetalt förvaltningsarvode	203 782	201 046
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 091	18 091
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	948
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	267 749	265 000

Not 11 Kassa och bank

	2022-06-30	2021-06-30
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel, SBAB	984 638	627 326
Transaktionskonto Swedbank	489 076	972 864
Summa kassa och bank	1 475 714	1 602 190

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	13 433 314	13 820 815
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-404 168	-404 168
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 262 500	-1 016 647
Långfristig skuld vid årets slut	11 766 646	12 400 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,78%	2023-06-21	1 362 500,00	0,00	50 000,00	1 312 500,00
SWEDBANK	2,60%	2025-04-25	1 083 315,00	0,00	50 001,00	1 033 314,00
SWEDBANK	1,42%	2028-04-25	1 500 000,00	0,00	37 500,00	1 462 500,00
SWEDBANK	1,30%	2030-09-25	9 875 000,00	0,00	250 000,00	9 625 000,00
Summa			13 820 815,00	0,00	387 501,00	13 433 314,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 404 168 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har ett lån som ska villkorsändras under nästa räkenskapsår. Även detta lån klassificeras som kortfristig skuld. Beräknad amortering år 2 till 5 uppgår till 1 616 672 kr. Resterande skuld 11 412 474 kr förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Not 13 Övriga skulder

	2022-06-30	2021-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	80 472	654
Summa övriga skulder	80 472	654

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

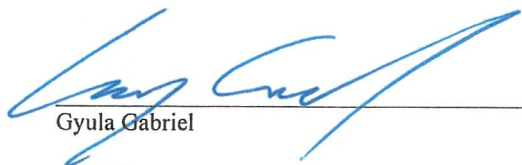
	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna löner	0	121 850
Upplupna sociala avgifter	0	36 408
Upplupna räntekostnader	35 620	31 473
Upplupna elkostnader	6 296	5 700
Upplupna värmekostnader	25 666	25 131
Upplupna revisionsarvoden	20 000	16 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	344 653	297 874
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	432 235	534 936

Ställda säkerheter	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckning	13 913 100	13 913 100

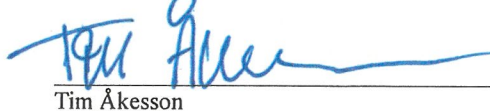
Styrelsens underskrifter

Vänersborg 2022-10-10

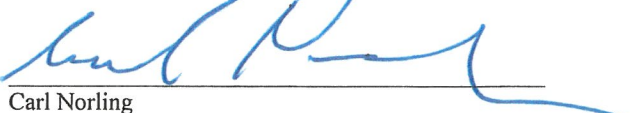
Ort och datum


Gyula Gabriel


Jonas Mether


Tim Åkesson

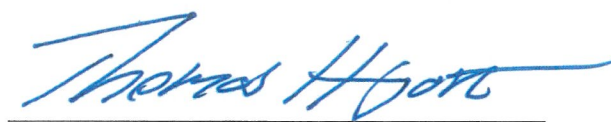

Pernilla Rasmussen


Carl Norling


Maria Ericsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-10-24
Revisorscentrum i Skövde AB


Staffan Jansson
Auktoriserad revisor


Thomas Hjort
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Vänersborgshus nr 3
Org.nr 762500-1313

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Vänersborgshus nr 3 för räkenskapsåret 2021-07-01 – 2022-06-30.

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 2022-06-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som 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 3 för räkenskapsåret 2021-07-01 – 2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som 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 (datum, se digital signering)
RevisorsCentrum i Skövde AB

Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

Thomas Hjort
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: 19660412xxxx

IP: 94.254.xxx.xxx

2022-10-24 14:51:05 UTC



THOMAS HJORT

Förtroendevald revisor

Serienummer: 19680313xxxx

IP: 90.227.xxx.xxx

2022-10-24 14:54:02 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Vänersborgshus 3

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Vänersborgshus 3 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



