

Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RBF Vänersborgshus 3
Org nr: 762500-1313



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Vänersborgshus 3
för härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2022-07-01 till 2023-06-30

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 lägre än föregående år och landar på -31 tkr (fg.år 227 tkr). Under räkenskapsåret har föreningen haft högre underhåll och reparationskostnader jämfört med föregående år och elkostnaden har mer än fördubblats. Föreningen har under verksamhetsåret även drabbats av en omfattande vattenskada.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 75% till 156%. Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som ska villkorsändras.

I resultatet ingår avskrivningar med 421 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 390 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	50 742 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk Förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Inre och yttre skötsel
Vattenfall	El och värme
Telia	Kabel-TV
Anticimex	Fågelavtal

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 375 tkr och planerat underhåll för 154 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 2023 och visar på ett underhållsbehov på 4 264 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning till underhållsfonden för verksamhetsåret har skett med 215 tkr. Budgeterad avsättning för 2023-2024 uppgår till 215 tkr.

Föreningen har sedan en tid tillbaka en stor och outnyttjad lokal som tidigare inrymde ett skrädveri. 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
Takreovering inkl.sammanhängande plåtarbeten	2021	Komponent som har aktiverats
Omputsning gavlar, fogreovering	2021	
Renoverat balkonger	2019/2020	
Uppfräschning entreér	2019/2020	
Installerat värmväxlare	2019/2020	
Tvättstugeutrustning	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 reovering fasader	2015	
Värmväxlare med styr- och regelutrustning	2015	
Tvättstugeutrustning	2015	
Byte kulvert	2012	
Fönsterbyte	2008	
Byte lgh dörr	2001	
Stambyte badrum	1998	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Klinker i trappuppgång	82 240
Brandgasventilation	51 324
Byte av källarfönster i övernattningslgh	20 884

Planerat underhåll	År
Balkongräcken	2024
Låsbyte	2024



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 1	2024
Jonas Mether	Vice ordförande	2024
Tim Åkesson	Ledamot	2023
Carl Norling	Ledamot	2023
Maria Ericsson	Ledamot Riksbyggen	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonas Magnusson	Suppleant	2023
Ulrik Fröberg	Suppleant	2023
Peter Eldborn	Suppleant Riksbyggen	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde AB ansvarig Staffan Jansson	Auktoriserad revisor	2023
Thomas Hjort	Förtroendevald revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mattias Olsson (Sammanställande)	2023
Adrian Bergström	2023

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 96 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 96 personer.

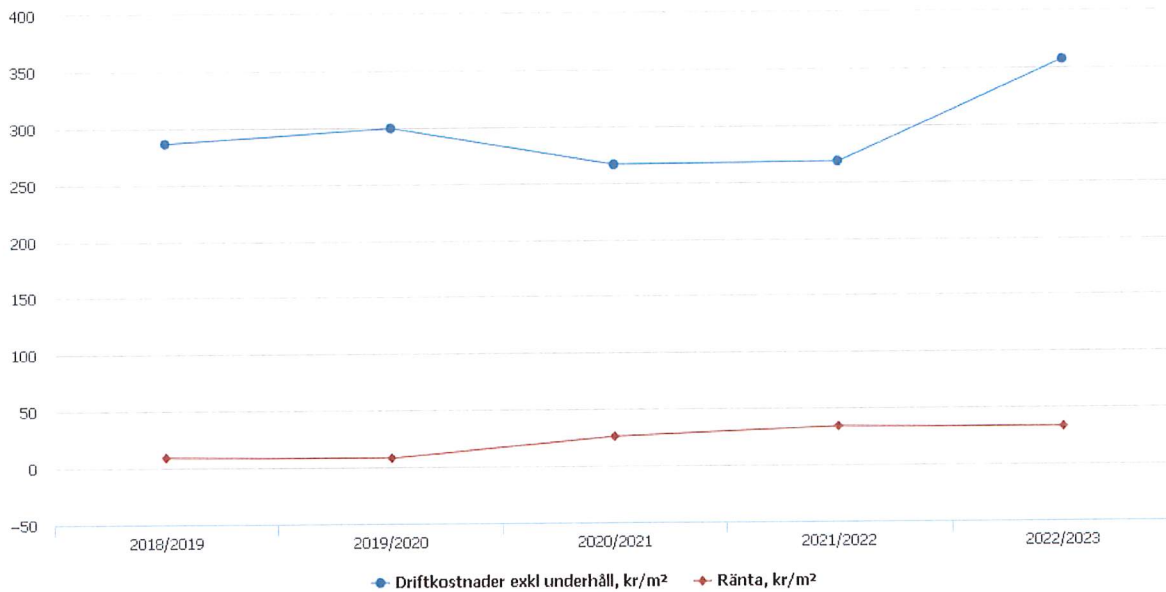
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2022 då avgifterna höjdes med 3,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4% 1 juli 2023.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 706 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	3 545	3 431	3 286	3 227	3 124
Resultat efter finansiella poster	-31	227	-2 631	-451	353
Resultat exklusive avskrivningar	390	642	-2 324	-247	511
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	175	422	-2 515	-697	61
Avsättning till underhållsfond kr/m²	37	38	33	78	78
Balansomslutning	15 163	15 953	15 960	7 248	7 898
Soliditet %	10	10	8	54	56
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	156	143	163	143	178
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	156	75	89		
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	706	682	655	640	621
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	357	268	266	299	286
Ränta, kr/m²	33	34	26	8	9
Underhållsfond, kr/m²	293	283	252	668	715
Lån, kr/m²	2 267	2 337	2 404	446	466

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. 79,4 %) 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	1 624 791	-483 813	226 683
Disposition enl. årsstämmobeslut			226 683	-226 683
Reservering underhållsfond		215 000	-215 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-154 448	154 448	
Årets resultat				-31 056
Vid årets slut	172 629	1 685 343	-317 682	-31 056

Resultatdisposition

Till årsstämman behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-257 130
Årets resultat	-31 056
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-215 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	154 448
Summa	-348 738

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 348 738

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 544 716	3 430 511
Övriga rörelseintäkter	Not 3	282 037	26 510
Summa rörelseintäkter		3 826 753	3 457 021
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 207 630	-1 581 652
Övriga externa kostnader	Not 5	-892 458	-886 304
Personalkostnader	Not 6	-169 580	-172 624
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-420 853	-415 424
Summa rörelsekostnader		-3 690 521	-3 056 005
Rörelseresultat		136 232	401 016
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		3 160	15 168
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 583	4 526
Räntekostnader och liknande resultatposter		-190 032	-194 027
Summa finansiella poster		-167 288	-174 333
Resultat efter finansiella poster		-31 056	226 683
Årets resultat		-31 056	226 683
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfonden		-215 000	-220 000
Ianspråkstagande av underhållsfond		154 448	42 458
Resultat efter fondförändring		-91 608	49 141

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	13 401 252	13 822 105
Summa materiella anläggningstillgångar		13 401 252	13 822 105
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	158 000	158 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		158 000	158 000
Summa anläggningstillgångar		13 559 252	13 980 105
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		12 808	12 256
Övriga fordringar	Not 9	17 817	217 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	342 460	267 749
Summa kortfristiga fordringar		373 085	497 608
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	1 231 111	1 475 714
Summa kassa och bank		1 231 111	1 475 714
Summa omsättningstillgångar		1 604 196	1 973 321
Summa tillgångar		15 163 448	15 953 426



Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	172 629	172 629	
Fond för yttre underhåll	1 685 343	1 624 791	
Summa bundet eget kapital	1 857 972	1 797 420	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-317 682	-483 813	
Årets resultat	-31 056	226 683	
Summa fritt eget kapital	-348 738	-257 130	
Summa eget kapital	1 509 234	1 540 290	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	12 624 978	11 766 646
Summa långfristiga skulder		12 624 978	11 766 646
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	404 168	1 666 668
Leverantörsskulder		69 735	461 425
Skatteskulder		11 221	5 691
Övriga skulder		432	80 472
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	543 680	432 235
Summa kortfristiga skulder		1 029 236	2 646 490
Summa eget kapital och skulder		15 163 448	15 953 426



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. Räkna 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

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 387 936	3 273 131
Hyror, lokaler	104 400	105 000
Hyror, garage	47 808	47 808
Bränsleavgifter, bostäder	4 572	4 572
Summa nettoomsättning	3 544 716	3 430 511

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Pantförskrivningsavgifter och överlåtelseavgifter	10 156	21 001
Återvunna fordringar	58	0
Elstöd	15 358	0
Försäkringsersättningar	252 700	0
Övriga rörelseintäkter	3 765	5 509
Summa övriga rörelseintäkter	282 037	26 510

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-154 448	-42 458
Reparationer	-375 489	-50 304
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-136 243	-131 421
Försäkringspremier	-93 488	-88 043
Kabel- och digital-TV	-217 092	-217 092
Återbäring från Riksbyggen	7 600	9 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-29 393	-8 107
Serviceavtal	-10 926	0
Obligatoriska besiktningar	0	-613
Snö- och halkbekämpning	-41 770	-18 878
Förbrukningsinventarier	-68	-1 040
Vatten	-191 337	-202 108
Fastighetsel	-187 645	-75 933
Uppvärmning	-641 063	-635 844
Sophantering och återvinning	-91 633	-93 353
Förvaltningsarvode drift	-44 634	-26 157
Summa driftskostnader	-2 207 630	-1 581 652



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-835 448	-809 654
Lokalkostnader	-1 695	-1 375
Arvode, yrkesrevisorer	-20 175	-23 375
Övriga förvaltningskostnader	-12 281	-14 650
Kreditupplysningar	-28	-192
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 899	-22 974
Telefon och porto	-9 178	-7 595
Medlems- och föreningsavgifter	-3 713	-3 713
Bankkostnader	-3 042	-2 775
Summa övriga externa kostnader	-892 458	-886 304

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Styrelsearvoden	-48 900	-51 510
Sammanträdesarvoden	-25 200	-34 650
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-55 100	-47 375
Sociala kostnader	-40 380	-39 089
Summa personalkostnader	-169 580	-172 624

Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	3 212 703	3 212 703
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	8 685 000	8 250 750
	25 850 622	25 416 372
Årets anskaffningar		
Slutfaktura tak	0	434 250
	0	434 250
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	25 850 622	25 850 622
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 212 703	-3 212 703
Standardförbättring, stammar	-6 750 000	-6 750 000
Standardförbättring, fönster	-1 274 958	-1 189 972
Standardförbättring, dränering	-419 093	-319 329
Standardförbättring, garageportar	-56 932	-37 955
Standardförbättring, tak	-314 831	-103 134
	-12 028 517	-11 613 093
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning Standardförbättring, fönster	-84 986	-84 986
Årets avskrivning Standardförbättring, dränering	-99 764	-99 764
Årets avskrivning tak	-217 125	-211 697
Årets avskrivning Garageportar	-18 977	-18 977
	-420 853	-415 425
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 449 370	-12 028 518
Restvärde enligt plan vid årets slut	13 401 252	13 822 105
Varav		
Mark	237 910	237 910
Standardförbättring, fönster	1 140 057	1 225 042
Standardförbättring, dränering	3 471 718	3 571 482
Tak	8 153 044	8 370 169
Standardförbättring, garageportar	398 525	417 502

Taxeringsvärden

Bostäder	49 600 000	49 600 000
Lokaler	1 142 000	1 142 000
Totalt taxeringsvärde	50 742 000	50 742 000
<i>varav byggnader</i>	36 151 000	36 151 000
<i>varav mark</i>	14 591 000	14 591 000

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-06-30	2022-06-30
316 kapitalbevis á 500kr i Intresseföreningen	158 000	158 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	158 000	158 000

Not 9 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	17 817	17 603
Andra kortfristiga fordringar, övf. till SBAB	0	200 000
Summa övriga fordringar	17 817	217 603

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteutgifter	11 316	1 815
Förutbetalda försäkringspremier	49 427	44 061
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	203 782
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 091	18 091
Förutbetalt fågelavtal	10 926	0
Upplupen försäkringsersättning gällande vattenskada	252 700	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	342 460	267 749

Not 11 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Handkassa	2 370	2 000
Bankmedel, SBAB	979 030	984 638
Transaktionskonto, Swedbank	249 710	489 076
Summa kassa och bank	1 231 111	1 475 714

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	13 029 146	13 433 314
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-404 168	-404 168
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-1 262 500
Långfristig skuld vid årets slut	12 624 978	11 766 646

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	1 312 500,00	-1 262 500,00	50 000,00	0,00
SWEDBANK	2,60%	2025-04-25	1 033 314,00	0,00	66 668,00	966 646,00
SWEDBANK	4,09%	2027-06-23	0,00	1 262 500,00	0,00	1 262 500,00
SWEDBANK	1,42%	2028-04-25	1 462 500,00	0,00	37 500,00	1 425 000,00
SWEDBANK	1,30%	2030-09-25	9 625 000,00	0,00	250 000,00	9 375 000,00
Summa			13 433 314,00	0,00	404 168,00	13 029 146,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 404 168 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering år 2 till 5 uppgår till 1 616 672 kr. Resterande skuld 11 008 306 kr förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

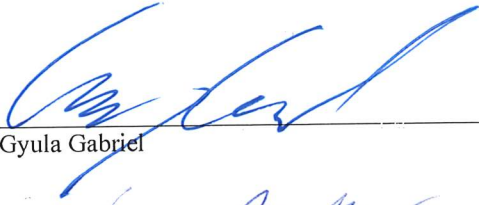
	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna sociala avgifter	36 612	0
Upplupna räntekostnader	28 453	35 620
Upplupna elkostnader	15 387	6 296
Upplupna värmekostnader	25 374	25 666
Upplupna revisionsarvoden	20 300	20 000
Upplupna styrelsearvoden	117 200	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 713	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	296 642	344 653
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	543 680	432 235

Ställda säkerheter	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	13 913 100	13 913 100

Styrelsens underskrifter

Vänersborg 2023-10-02

Ort och datum



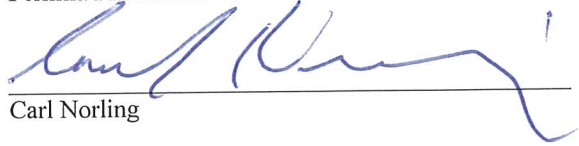
Gyula Gabriel




Pernilla Rasmussen



Jonas Mether



Carl Norling



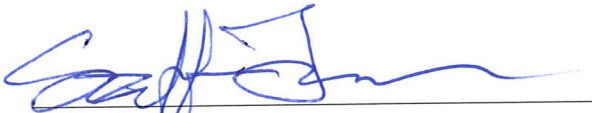
Tim Åkesson



Maria Ericsson

Vår revisionsberättelse har lämnats
Revisorscentrum i Skövde AB

2023-10-23



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 2022-07-01 – 2023-06-30.

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 2023-06-30 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 uppger, 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 revisionsssed 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 2022-07-01 – 2023-06-30 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Anmärkning

Vi konstaterar att rutinerna för protokollföring av styrelsens sammanträden är bristfälliga och att protokoll från tre av styrelsens sammanträden saknas i sin helhet vilket strider mot Lag (2018:672) om ekonomiska föreningar, kapitel 7, §§ 24-25.

Skövde och Vänersborg dag som framgår av 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: 37.123.xxx.xxx

2023-10-23 11:14:15 UTC



THOMAS HJORT

Förtroendevald revisor

Serienummer: 19680313xxxx

IP: 81.226.xxx.xxx

2023-10-23 13:40:08 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 läst 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/validator>

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 planliga 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, fastighetservice 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

