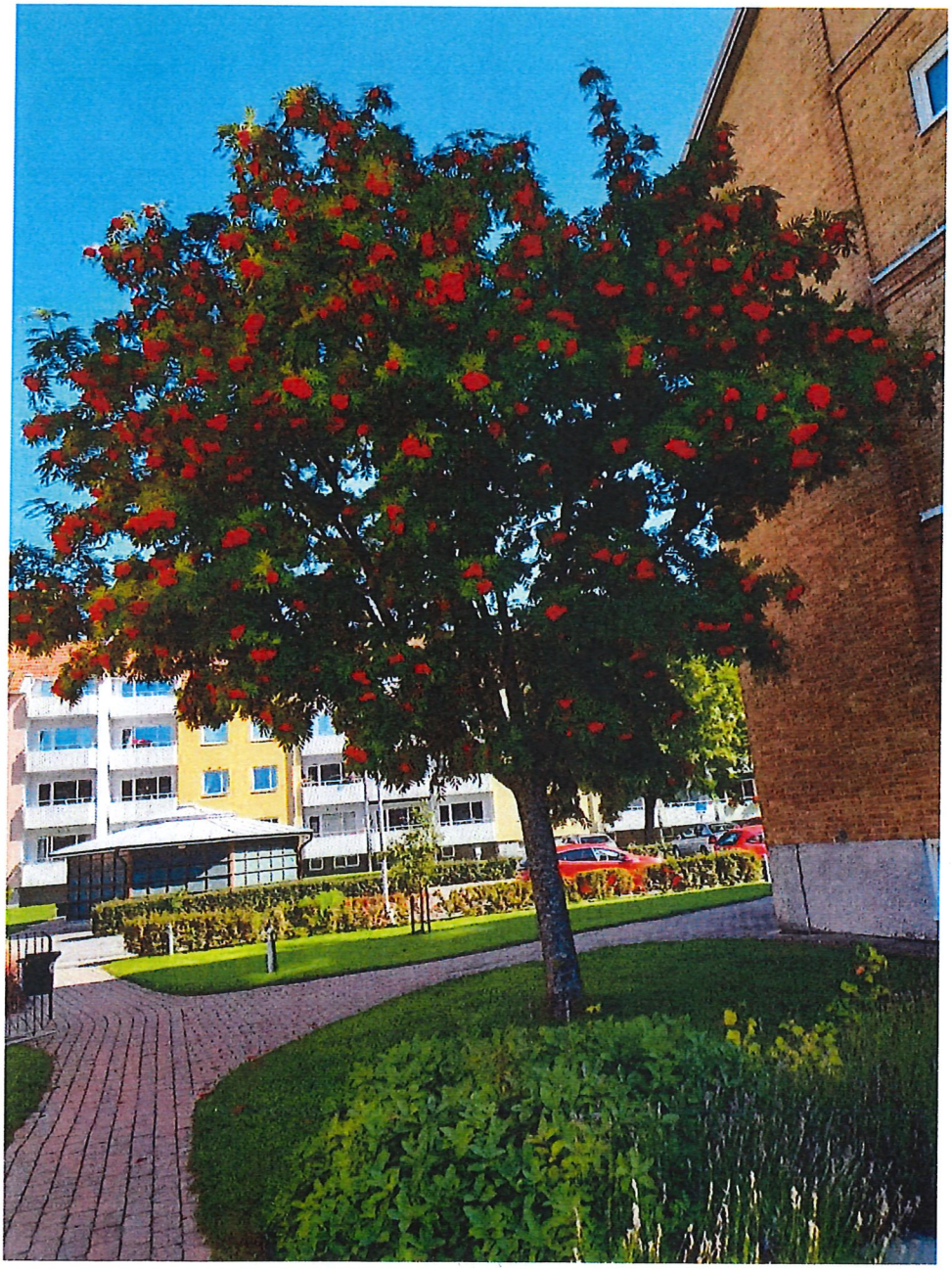
Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

RBF Vänersborgshus 2
Org nr: 762500-1297

2020-07-01 – 2021-06-30



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Noter 11

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Vänersborgshus 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2020-07-01 till 2021-06-30

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 privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 3 132 598 kr.

Årets resultat är betydligt lägre än föregående år och uppgår till 449 tkr. Under räkenskapsåret har bostadsrättsföreningen haft stora kostnader avseende fasadrenovering. I övrigt ligger driftskostnaderna i linje med föregående år.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 78% till 68%. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som ett kortfristigt lån (enligt RevU-18).
Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 78% till 105%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 160 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 609 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheterna Ärlan 1, Ärlan 2, Ärlan 3 och Fasanen 4 i Vänersborgs kommun. På fastigheterna finns 4 st byggnader med 180 lägenheter samt 12 st lokaler uppförda. Ärlan 1-3 är uppförda 1953/54 och Fasanen 4 är uppförd 1955/56. Fastigheternas adresser är Ärlan 1, Rådmansgatan 4-6 och Bangatan 25, 27 och 29, Ärlan 2 Bangatan 31 och 33, Ärlan 3 Bangatan 35 och 37 och Fasanen 4 Bangatan 8-24 (jämna nummer) i Vänersborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova försäkringsmäklare.

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

Lägenhetsfördelning

1 rkv	1 rok	2 rkv	2 rok	3 rok	Summa
27	23	6	87	37	180
Antal lokaler: 4	Antal garage: 22 (varav 3 st uthyres som förråd)	Antal P-platser: 47			

Total tomtarea	9 944 m²
Total bostadsarea	9 257 m²
Total lokalarea	200 m²

Årets taxeringsvärde	84 361 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	84 361 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
Städ	Bohusfrid AB
El och fjärrvärme	Vattenfall
Bredband, kabel-TV	Tele 2, Telia
Bevakning	Securitas
Sopkärlstvätt	Kiwab Kärltvätt i Väst
Mattor, entreér	Tristar Clean AB
Yttre skötsel	Farmartjänst

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 280 tkr och planerat underhåll för 2 227 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 2021 och visar på ett planerat underhållsbehov på 11 761 tkr för de närmaste 30 åren (392 tkr/år). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 339 tkr. Underhållsfonden uppgår till 1 471 tkr på bokslutsdagen. Budgeterad avsättning för 2021-2022 uppgår till 339 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Puts, målning trapphus	2020	
Gemensamma utrymmen, tvättstuga	2020	
Huskropp utvändigt	2020	
Gemensamma utrymmen invändigt	2019	
Armaturer	2019	
Installationer, ventilation	2019	
Huskropp utvändigt	2019	
Ventilation	2017/2018	Ventilation och radonsanering
Installationer, Duc värmeväxlar	2015	
Markytor, dränering	2014-16	
Byte av tvättstugeutrustning	2014	
Fönsterbyte	2011-12	
Fasadmålning	2007	
Lägenhetsdörrar	2006	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder, byte duschblandare	115 751
Gemensamma utrymmen, tvättstuga	56 203
Huskropp utvändigt, fasadrenovering	2 054 584

Planerat underhåll	År	Kommentar
Tak	2021/2022	Komponentutbyte
Garageportar	2021/2022	Komponentutbyte

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sonia Blom	Ordförande	2022
Pia Hedberg	Vice ordförande	2022
Johan Eriksson	Sekreterare	2021
Per-Henrik Abelsson	Ledamot	2021
Lennart Theliander (slutat på Riksbyggen 2021-07-12)	Ledamot Riksbyggen	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Oskar Åkesson	Suppleant	2021
Maria Eriksson	Suppleant Riksbyggen	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde AB ansvarig Staffan Jansson	Auktoriserad revisor	2021
Simon Ström	Förtroendevald revisor	2021

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 201 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 199 personer.

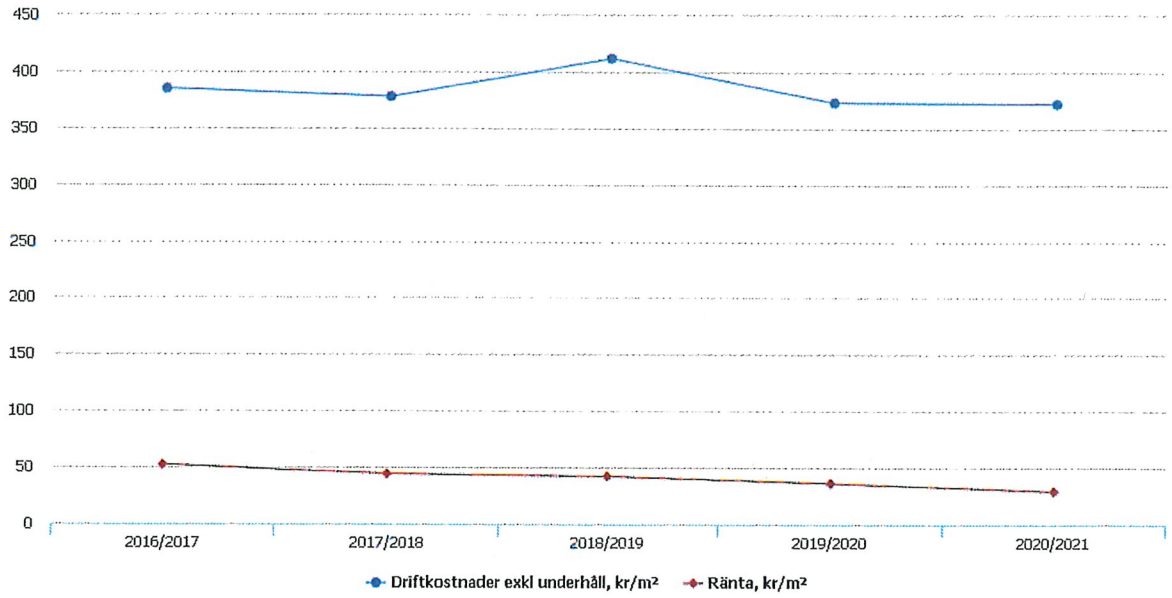
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2020 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4% från och med 2021-07-01.

Årsavgifterna 2021 uppgår i genomsnitt till 889 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 16st.)

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	8 431	8 233	7 959	7 803	7 647
Resultat efter finansiella poster	449	1 289	-81	811	416
Resultat exklusive avskrivningar	1 609	2 447	1 659	2 591	2 130
Avsättning till underhållsfond kr/m²	35	121	117	117	101
Balansomslutning	27 695	28 267	29 411	31 387	30 343
Soliditet %	20	18	13	13	11
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	105	78	76	62	262
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	68	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	889	867	837	821	805
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	377	373	412	378	385
Ränta, kr/m²	29	36	40	44	52
Underhållsfond, kr/m²	156	350	328	347	277
Lån, kr/m²	2 172	2 229	2 487	2 588	2 689

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	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	245 401			3 358 109	323 066	1 289 307
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 289 307	-1 289 307
Reservering underhållsfond				339 000	-339 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 226 538	2 226 538	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						448 664
Vid årets slut	**245 401**			**1 470 571**	**3 499 911**	**448 664**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 612 373
Årets resultat	448 664
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-339 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 226 538
Summa	**3 948 575**
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	
Att balansera i ny räkning i kr	**3 948 575**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 431 189	8 232 522
Övriga rörelseintäkter	Not 3	191 848	155 809
Summa rörelseintäkter		**8 623 037**	**8 388 331**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 795 990	-4 539 233
Övriga externa kostnader	Not 5	-789 011	-847 753
Personalkostnader	Not 6	-197 959	-210 429
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 160 097	-1 157 259
Summa rörelsekostnader		**-7 943 056**	**-6 754 674**
Rörelseresultat		**679 981**	**1 633 657**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	43 200	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	4 021	6 005
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-278 538	-350 355
Summa finansiella poster		**-231 317**	**-344 350**
Resultat efter finansiella poster		**448 664**	**1 289 307**
Årets resultat		**448 664**	**1 289 307**
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfonden		-339 000	-1 161 000
Ianspråkstagande av underhållsfond		2 226 538	954 774
Resultat efter fondförändring		**2 336 202**	**1 083 081**

83

Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	24 757 576	25 846 734
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**24 757 576**	**25 846 734**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	450 000	450 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**450 000**	**450 000**
Summa anläggningstillgångar		**25 207 576**	**26 296 734**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	29 055	8 871
Övriga fordringar	Not 15	44 438	104 456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	285 742	270 041
Summa kortfristiga fordringar		**359 235**	**383 368**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 128 606	1 587 323
Summa kassa och bank		**2 128 606**	**1 587 323**
Summa omsättningstillgångar		**2 487 842**	**1 970 691**
Summa tillgångar		**27 695 418**	**28 267 424**

Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		245 401	245 401
Fond för yttre underhåll		1 470 571	3 358 109
Summa bundet eget kapital		**1 715 972**	**3 603 510**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 499 911	323 066
Årets resultat		448 664	1 289 307
Summa fritt eget kapital		**3 948 575**	**1 612 373**
Summa eget kapital		**5 664 547**	**5 215 883**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	18 389 000	20 536 000
Summa långfristiga skulder		**18 389 000**	**20 536 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	2 147 000	872 000
Leverantörsskulder	Not 19	468 285	531 901
Skatteskulder	Not 20	74 243	147 786
Övriga skulder	Not 21	73 300	87 925
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	879 043	875 930
Summa kortfristiga skulder		**3 641 871**	**2 515 541**
Summa eget kapital och skulder		**27 695 418**	**28 267 424**

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

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
Fönsterbyte	Linjär	30	2040
Dränering	Linjär	40	2055
Radonsanering/Ventilation	Linjär	25	2040
Ventilation	Linjär	25	2043
Garageportar	Linjär	25	2045

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Årsavgifter, bostäder	8 229 684	8 028 000
Hyror, lokaler	60 346	54 702
Hyror, garage	78 468	81 129
Hyror, p-platser	58 093	56 964
Hyror, övriga	15 612	15 306
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-11 203	-5 379
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-47	0
Rabatter	-2 068	0
Elavgifter	2 304	1 800
Summa nettoomsättning	**8 431 189**	**8 232 522**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Kabel-tv-avgifter	0	40 500
Övriga ersättningar	116 825	37 118
Fakturerade kostnader	720	6 719
Övriga rörelseintäkter	62 820	71 472
Försäkringsersättningar	11 483	0
Summa övriga rörelseintäkter	**191 848**	**155 809**

Not 4 Driftskostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Underhåll	-2 226 538	-954 774
Reparationer	-280 224	-333 540
Självrisk	-3 300	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-254 821	-252 031
Arrendeavgifter	-250	-250
Försäkringspremier	-143 727	-134 142
Kabel- och digital-TV	-116 954	-114 220
Återbäring från Riksbyggen	7 800	0
Obligatoriska besiktningar	-7 200	-3 600
Bevakningskostnader	-35 243	-27 565
Snö- och halkbekämpning	-71 209	-18 904
Förbrukningsinventarier	-16 895	-10 459
Fordons- och maskinkostnader	-165	0
Vatten	-362 070	-332 360
Fastighetsel	-358 215	-336 153
Uppvärmning	-1 247 459	-1 196 810
Sophantering och återvinning	-188 003	-191 217
Förvaltningsarvode drift	-491 519	-633 208
Summa driftskostnader	**-5 795 990**	**-4 539 233**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Förvaltningsarvode administration	-663 389	-724 458
IT-kostnader	-11 508	-14 173
Arvode, yrkesrevisorer	-32 269	-20 506
Övriga förvaltningskostnader	-24 698	-17 783
Kreditupplysningar	-1 561	-9 574
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-30 573	-29 968
Kontorsmateriel	-10 728	-17 578
Telefon och porto	-3 276	-3 003
Medlems- och föreningsavgifter	-8 460	-8 460
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-1 000	-700
Summa övriga externa kostnader	**-789 011**	**-847 753**

Not 6 Personalkostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Styrelsearvoden	-140 000	-140 000
Sammanträdesarvoden	-15 500	-15 500
Övriga ersättningar	-1 200	-3 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 000	-7 250
Övriga kostnadsersättningar	-1 203	-667
Övriga personalkostnader	0	-3 125
Sociala kostnader	-33 056	-40 637
Summa personalkostnader	**-197 959**	**-210 429**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Avskrivningar om- och tillbyggnader	-1 160 097	-1 157 259
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**-1 160 097**	**-1 157 259**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Utdelning på andelar i Riksbyggens Ekonomiska förening	43 200	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**43 200**	**0**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 956	4 229
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 065	1 776
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**4 021**	**6 005**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-277 932	-350 355
Övriga räntekostnader	-605	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-278 538**	**-350 355**

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Byggnader	5 401 263	5 401 263
Mark	148 470	148 470
Standardförbättringar, stammar	22 290 828	22 290 828
Standardförbättringar, fönster	5 000 000	5 000 000
Standardförbättringar, dränering	3 505 415	3 505 415
Standardförbättringar, ventilation/radonsanering	15 861 992	15 861 992
Standardförbättringar, ventilation	6 629 308	6 629 308
	58 837 276	**58 837 276**
Årets anskaffningar		
Garageportar	70 939	
Tillkommande utgifter	0	0
	70 939	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**58 908 215**	**58 837 276**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 401 263	-5 401 263
Standardförbättringar, stammar	-22 290 828	-22 290 828
Standardförbättringar, fönster	-1 609 972	-1 440 000
Standardförbättringar, dränering	-438 175	-350 540
Standardförbättringar, ventilation/radonsanering	-2 653 667	-2 019 187
Standardförbättringar, ventilation	-596 637	-331 465
	-32 990 542	**-31 833 283**
Årets avskrivningar		
Standardförbättringar, stammar	0	0
Standardförbättringar, fönster	-169 972	-169 972
Standardförbättringar, dränering	-87 635	-87 635
Standardförbättringar, ventilation/radonsanering	-634 480	-634 480
Standardförbättringar, ventilation	-265 172	-265 172
Garageportar	-2 838	0
	-1 160 097	**-1 157 259**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-34 150 639**	**-32 990 542**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**24 757 576**	**25 846 734**
Varav		
Mark	148 470	148 470
Standardförbättringar, fönster	3 220 057	3 390 028
Standardförbättringar, dränering	2 979 604	3 067 239
Standardförbättringar, ventilation/radonsanering	12 573 845	13 208 324
Standardförbättringar, ventilation	5 767 498	6 032 670
Garageportar	68 102	0

Taxeringsvärden		
Bostäder	83 268 000	83 268 000
Lokaler	1 093 000	1 093 000
Totalt taxeringsvärde	**84 361 000**	**84 361 000**
varav byggnader	*60 025 000*	*60 025 000*
varav mark	*24 336 000*	*24 336 000*

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Dator och skrivare	12 975	12 975
	12 975	**12 975**
Utrangeringar		
Dator och skrivare	-12 975	0
	-12 975	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**0**	**12 975**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan vid årets början		
Dator och skrivare	-12 975	-12 975
	-12 975	**-12 975**
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Dator och skrivare	12 975	0
	12 975	**0**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**0**	**-12 975**

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-06-30	2020-06-30
900 garantikapitalbevis á 500kr i Riksbyggens Intresseförening	450 000	450 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	**450 000**	**450 000**

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-06-30	2020-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	29 055	1 034
Kundfordringar	0	7 837
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**29 055**	**8 871**

Not 15 Övriga fordringar

	2021-06-30	2020-06-30
Skattekonto	24 938	40 096
Andra kortfristiga fordringar	0	64 360
Utlägg för kunder	19 500	0
Summa övriga fordringar	**44 438**	**104 456**

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna ränteintäkter	1 555	2 088
Förutbetalda försäkringspremier	79 060	67 510
Förutbetalda driftkostnader	6 739	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	167 632	164 063
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 287	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 871	1 871
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 599	34 509
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**285 742**	**270 041**

Not 17 Kassa och bank

	2021-06-30	2020-06-30
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	1 323 568	1 090 079
Transaktionskonto	800 039	492 244
Summa kassa och bank	**2 128 606**	**1 587 323**

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-06-30	2020-06-30
Inteckningslån	20 536 000	21 408 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-872 000	-872 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 275 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	**18 389 000**	**20 536 000**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,66%	2022-05-20	1 875 000,00	0,00	300 000,00	1 575 000,00
STADSHYPOTEK	1,11%	2024-12-01	1 368 000,00	0,00	72 000,00	1 296 000,00
SBAB	1,24%	2024-12-06	5 460 000,00	0,00	120 000,00	5 340 000,00
SBAB	1,12%	2025-02-14	5 362 500,00	0,00	150 000,00	5 212 500,00
SBAB	1,17%	2026-01-12	5 362 500,00	0,00	150 000,00	5 212 500,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2026-04-30	1 980 000,00	0,00	80 000,00	1 900 000,00
Summa			**21 408 000,00**	**0,00**	**872 000,00**	**20 536 000,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 872 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmsta fem åren är 4 360 000 kr. Resterande skuld 16 176 000 kr förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2021-06-30	2020-06-30
Leverantörsskulder	447 136	531 901
Ej reskontraförda leverantörsskulder	21 148	0
Summa leverantörsskulder	**468 285**	**531 901**

Not 20 Skatteskulder

	2021-06-30	2020-06-30
Skatteskulder	68 671	63 835
Debiterad preliminärskatt	5 572	83 951
Summa skatteskulder	**74 243**	**147 786**

Not 21 Övriga skulder

	2021-06-30	2020-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	73 300	87 925
Summa övriga skulder	**73 300**	**87 925**

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna löner	15 000	0
Upplupna sociala avgifter	3 726	0
Upplupna räntekostnader	35 999	41 269
Upplupna driftskostnader	4 448	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	41 449	3 213
Upplupna elkostnader	21 287	22 097
Upplupna värmekostnader	48 031	47 428
Upplupna revisionsarvoden	16 000	3 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 045	88 024
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	690 058	670 199
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**879 043**	**875 930**

Ställda säkerheter	**2021-06-30**	**2020-06-30**
Fastighetsinteckning	31 040 000	31 040 000

Styrelsens underskrifter

2021-09-27
Ort och datum

Sonia Blom

Pia Hedberg

Johan Eriksson

Per-Henrik Abelsson

Maria Eriksson
i egenskap av suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-10-19
Revisorscentrum i Skövde AB

Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

Simon Ström
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Vänersborgshus nr 2 Org.nr 762500-1297

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Vänersborgshus nr 2 för räkenskapsåret 2020-07-01 – 2021-06-30.

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 2021-06-30 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 på fel.

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 2 för räkenskapsåret 2020-07-01 – 2021-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

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

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

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

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

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

Skövde och Vänersborg den 19 oktober 2021
RevisorsCentrum i Skövde AB

Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

Simon Ström
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsadtid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

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 förutbetald 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 förutbetald 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 skuldtyngd 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 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Vänersborgshus 2 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

Riksbyggen
Rum för hela livet