

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

RBF Vänersborgshus 5
Org nr: 762500-1289





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Vänersborgshus 5
för härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Vänersborgs kommun.

Årets resultat är 878 tkr, (f.g år 1 212 tkr). I resultatet ingår avskrivningar med 456 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 333 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 434 % till 497 %

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Furan 17 i Vänersborgs kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 90 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1962. Fastighetens adress är Vallgatan 24-26, Krongatan 25-37 samt Kyrkogatan 29-31 i Vänersborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	2 rok med matrum	3 rok	Summa
8	38	12	32	90

Dessutom tillkommer:

Förråd	Lokaler	Garage	P-platser
16	10	12	25



Total tomtarea	4 601 m ²
Total bostadsarea	5 616 m ²
Total lokalaria	321 m²

Årets taxeringsvärde	64 796 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	62 297 000 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
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Bredband, TV och telefoni	Telia AB
Fågelskydd	Anticimex AB
El	Vattenfall AB och Bixia
Fjärrvärme	Vattenfall AB
Fastighetsjour	Spikbussen
Brandskydd	Presto

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 91 tkr och planerat underhåll för 347 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan, som uppdaterades i april 2025, visar på ett underhållsbehov på 9 855 tkr för de närmaste 10 åren, vilket motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 986 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 775 tkr. Budgeterad avsättning till räkenskapsår 2025/2026 uppgår till 944 tkr. Föreningens underhållsfond uppgår per 2025-06-30 till 4 880 tkr.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	2001	
Fönsterparti mot balkonger	2006	
Takrenovering	2007	
Fönster	2010	
Låsbyte	2013	
Ventilation	2013	
Värmeväxlare samt ny DUC	2014	
Byte armaturer entréer	2019	
Byte avfuktare	2019	
Byte fönster, källare och trapphus	2020	
Målning källare	2019-2020	
Fönsterbyte	2020-2021	
Byte armaturer på innergården	2022	
Asfaltering av innergård	2022	

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Nytt golv i en av lokalerna	30 521
Ståldörrar och uppställbara ståldörrar	316 608

Planerat underhåll		
	År	Kommentar
Byte dränering	2025	
Asfaltering, lagning	2025	
Fasad, putsa, måla mm	2026	
Balkonger	2026	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tommy Abrahamsson	Ordförande	2025
Felix Ahlqvist	Sekreterare	2025
Maria Mossberg	Ledamot	2026
William Niemi	Ledamot	2026
Kent Jensen	Ledamot	2025
Jakob Agirman	Ledamot Riksbyggen	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kent Arvidsson	Suppleant	2025
Per Svensson	Suppleant	2025



Revisorer och övriga funktionärer

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde AB		
Huvudansvarig Staffan Jansson	Auktoriserad revisor	2025
Eivind Skoog	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Lotta Fredman	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Eva Eriksson	2025	
Lena Karlsson	2025	

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 108 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 107 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-09-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 7,0 % från och med 2025-07-01 främst på grund av ökade driftskostnaderna.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 751 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	5 130	4 953	4 723	4 459	4 418
Resultat efter finansiella poster*	878	1 212	960	800	791
Soliditet %*	52	49	41	34	28
Likviditet %	497	434	232	179	41
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	92	95	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	856	808	770	725	719
Driftkostnader kr/kvm	400	388	392	363	341
Energikostnad kr/kvm*	267	252	250	234	201
Sparande kr/kvm*	283	277	253	219	233
Skuldsättning kr/kvm*	940	980	1 082	1 184	1 299
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	940	1036	1 082	1 184	1 299
Räntekänslighet %*	1,1	1,3	1,4	1,6	1,8

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	399 692	0	0	4 451 651	159 515	1 212 301
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 212 301	–1 212 301
Reservering underhållsfond				775 000	–775 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				–347 129	347 129	
Årets resultat						877 524
Vid årets slut	399 692	0	0	4 879 522	943 945	877 524

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 371 817
Årets resultat	877 524
Årets fondreservering enligt stadgarna	–775 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	347 129
Summa	1 821 471

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

1 821 471

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 130 099	4 953 064
Övriga rörelseintäkter	Not 3	420	300
Summa rörelseintäkter		5 130 519	4 953 364
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 720 005	-2 306 215
Övriga externa kostnader	Not 5	-925 867	-849 631
Personalkostnader	Not 6	-130 229	-119 908
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-455 881	-455 881
Summa rörelsekostnader		-4 231 981	-3 731 635
Rörelseresultat		898 538	1 221 728
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	71 816	89 246
Räntekostnader och liknande resultatposter		-92 828	-98 673
Summa finansiella poster		-21 013	-9 427
Resultat efter finansiella poster		877 525	1 212 301
Årets resultat		877 525	1 212 301



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	7 844 568	8 297 417
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	18 697	21 729
Summa materiella anläggningstillgångar		7 863 266	8 319 147
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	135 000	135 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		135 000	135 000
Summa anläggningstillgångar		7 998 266	8 454 147
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		8 659	158
Övriga fordringar		40 532	39 924
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	364 080	355 975
Summa kortfristiga fordringar		413 271	396 057
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	5 191 145	3 977 069
Summa kassa och bank		5 191 145	3 977 069
Summa omsättningstillgångar		5 604 415	4 373 126
Summa tillgångar		13 602 681	12 827 273



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		399 692	399 692
Fond för yttre underhåll		4 879 522	4 451 651
Summa bundet eget kapital		5 279 214	4 851 343
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		943 946	159 515
Årets resultat		877 524	1 212 301
Summa fritt eget kapital		1 821 471	1 371 817
Summa eget kapital		7 100 685	6 223 160
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	5 375 050	5 580 002
Summa långfristiga skulder		5 375 050	5 580 002
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	204 952	240 806
Leverantörsskulder		269 926	257 982
Skatteskulder		24 325	16 459
Övriga skulder	Not 15	102	52 082
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	627 642	456 782
Summa kortfristiga skulder		1 126 946	1 024 111
Summa eget kapital och skulder		13 602 681	12 827 273



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	898 538	1 221 728
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	455 881	455 881
	1 354 419	1 677 609
Erhållen ränta	87 943	66 782
Erlagd ränta	-93 123	-82 342
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 349 239	1 662 049
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-33 341	193 123
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	138 984	-84 181
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 454 882	1 770 991
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-240 806	-604 952
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-240 806	-604 952
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 214 076	1 166 039
Likvida medel vid årets början	3 977 069	2 811 030
Likvida medel vid årets slut	5 191 145	3 977 069
Kassa och Bank BR	5 191 145	3 977 069



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	Fullt avskriven
Stam- och badrumsrenovering	Linjär	29 (år 2038)
Tak	Linjär	48 (år 2057)
Fönster	Linjär	29 (år 2040)
Fönster, källare och trapphus	Linjär	40 (år 2061)
Inventarier	Linjär	10 år (år 2032)

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 217 298	4 048 548
Hyror, lokaler	97 090	98 875
Hyror, garage	34 812	34 812
Hyror, p-platser	17 280	17 280
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-24 012	-30 425
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-288	-302
Bränsleavgifter, bostäder	7 476	7 764
Elavgifter	491 654	491 652
Kabel-tv-avgifter	259 200	259 200
Övriga avgifter	4 800	4 800
Övriga ersättningar	24 789	20 866
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-6
Summa nettoomsättning	5 130 099	4 953 064



Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	420	300
Summa övriga rörelseintäkter	420	300

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-347 129	0
Reparationer	-90 734	-112 881
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-173 120	-161 670
Försäkringspremier	-143 984	-125 367
Kabel- och digital-TV	-225 537	-246 460
Återbäring från Riksbyggen	2 600	800
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 514	-4 613
Serviceavtal	-9 749	-9 054
Snö- och halkbekämpning	-23 313	-51 894
Förbrukningsinventarier	-5 748	-2 771
Vatten	-286 551	-239 981
Fastighetsel	-380 744	-346 611
Uppvärmning	-917 236	-907 381
Sophantering och återvinning	-91 547	-86 317
Förvaltningsarvode drift	-13 700	-12 014
Summa driftskostnader	-2 720 005	-2 306 215

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-802 178	-770 727
Resekostnader	-296	-60
Arvode, yrkesrevisor	-22 358	-24 464
Övriga försäljningskostnader	-4 206	0
Övriga förvaltningskostnader	-38 310	-36 577
Kreditupplysningar	-810	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 254	-12 842
Representation	-2 400	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 230	0
Konsultarvoden	-30 961	0
Bankkostnader	-3 864	-3 910
Övriga externa kostnader	0	-1 051
Summa övriga externa kostnader	-925 867	-849 631



Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Lön till kollektivanställda	0	-2 352
Styrelsearvoden	-57 771	-56 183
Sammanträdesarvoden	-36 600	-35 319
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 950	-1 850
Övriga kostnadsersättningar	0	-163
Pensionskostnader	0	-100
Övriga personalkostnader	-2 520	0
Sociala kostnader	-24 388	-23 942
Summa personalkostnader	-130 229	-119 908

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivningar tillkommande utgifter	-452 849	-452 849
Avskrivning Maskiner och inventarier	-3 032	-3 032
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-455 881	-455 881

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	222
Ränteintäkter från likviditetsplacering	71 182	88 139
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	26	0
Övriga ränteintäkter	608	885
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	71 816	89 246



Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	4 009 448	4 009 448
Mark	465 000	465 000
Tillkommande utgifter	19 024 747	19 024 747
	23 499 195	23 499 195
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 009 448	-4 009 448
Tillkommande utgifter	-11 192 330	-10 739 481
	-15 201 778	-14 748 929
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-452 849	-452 849
	-452 849	-452 849
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-15 654 627	-15 201 778
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 844 568	8 297 417
Varav		
Mark	465 000	465 000
Stam- och badrumsrenovering	4 221 857	4 549 914
Tak	2 240 000	2 310 000
Fönster	750 000	800 000
Fönster, källare och trapphus	167 711	172 503
Taxeringsvärden		
Bostäder	63 000 000	60 800 000
Lokaler	1 796 000	1 497 000
Totalt taxeringsvärde	64 796 000	62 297 000
<i>varav byggnader</i>	<i>49 889 000</i>	<i>44 681 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>14 907 000</i>	<i>17 616 000</i>



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Trädgårdspaviljong	30 320	30 320
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	30 320	30 320
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-8 591	-5 559
Årets avskrivningar		
Trädgårdspaviljong	-3 032	-3 032
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 623	-8 591
Restvärde enligt plan vid årets slut	18 697	21 729

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-06-30	2024-06-30
270 andelar I Riksbyggens Intresseförening å 500 kr	135 000	135 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	135 000	135 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	30 508	46 636
Förutbetalda försäkringspremier	75 909	68 075
Förutbetalt förvaltningsarvode	208 407	192 682
Förutbetald kabel-tv-avgift	38 853	38 833
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 402	9 749
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	364 080	355 975

Not 13 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Handkassa	992	992
Bankmedel	3 294 068	2 706 758
Transaktionskonto	1 896 085	1 269 319
Summa kassa och bank	5 191 145	3 977 069

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	5 580 002	5 820 808
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-204 952	-240 806
Långfristig skuld vid årets slut	5 375 050	5 580 002

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.



Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,57%	2024-09-30	35 854,00	0,00	35 854,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,72%	2027-03-01	2 310 000,00	0,00	70 000,00	2 240 000,00
SWEDBANK	1,57%	2030-01-25	3 474 954,00	0,00	134 952,00	3 340 002,00
Summa			5 820 808,00	0,00	240 806,00	5 580 002,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 204 952 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 024 760 kr. Resterande skuld, 4 555 242 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	102	51 612
Clearing	0	470
Summa övriga skulder	102	52 082

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	23 775	0
Upplupna räntekostnader	8 017	8 312
Upplupna elkostnader	22 021	21 590
Upplupna värmekostnader	42 411	41 394
Upplupna revisionsarvoden	14 000	18 000
Upplupna styrelsearvoden	101 371	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 125	5 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	404 921	362 487
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	627 642	456 782

Not Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	13 570 000	13 570 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen har efter räkenskapsårets utgång skrivit på ett ombyggnadsavtal med Riksbyggen för att bygga om en av föreningens lokaler till en lägenhet. Den beräknas stå färdig vid årsskiftet 2025/2026.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 10 november

Vänersborg, den dag som framgår av elektronisk underskrift

Tommy Abrahamsson

Felix Ahlqvist

William Niemi

Kent Jensen

Maria Mossberg

Jakob Agirman

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift

Revisorscentrum i Skövde AB

Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

Eivind Skoog
Förtroendevald revisor





Verification

Document ID 09222115557562115368

Document

Årsredovisning 213035 251110 vbg 5

Main document

21 pages

Initiated on 2025-11-12 10:59:51 CET (+0100) by Katarina Larsson (KL)

Finalised on 2025-11-14 08:41:37 CET (+0100)

Initiator

Katarina Larsson (KL)

Riksbyggen

katarina.larsson@riksbyggen.se

Signatories

Tommy Abrahamsson (TA)

tommy.abrahamsson@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Tommy Per Karl Abrahamsson"

Signed 2025-11-12 12:53:11 CET (+0100)

Felix Ahlqvist (FA)

felixahlqvist@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Karl Felix Joakim Ahlqvist"

Signed 2025-11-13 07:27:43 CET (+0100)

William Niemi (WN)

william.sunden@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "WILLIAM SUNDÉN NIEMI"

Signed 2025-11-12 11:25:04 CET (+0100)

Kent Jensen (KJ)

kent.1952@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "KENT JENSEN"

Signed 2025-11-13 13:02:57 CET (+0100)



Verification

Document ID 09222115557562115368

Maria Mossberg (MM)
maria.e.mossberg@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MARIA MOSSBERG"
Signed 2025-11-12 15:54:08 CET (+0100)

Jakob Agirman (JA)
jakob.agirman@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "JAKOB AGIRMAN"
Signed 2025-11-13 10:22:27 CET (+0100)

Eivind Skoog (ES)
skoogeivind@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "EIVIND SKOOG"
Signed 2025-11-14 08:31:24 CET (+0100)

Staffan Jansson (SJ)
staffan@revisorscentrum.se



The name returned by Swedish BankID was "STAFFAN JANSSON"
Signed 2025-11-14 08:41:37 CET (+0100)

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





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Vänersborgshus nr 5

Org.nr 762500-1289

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Vänersborgshus nr 5 för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revis-

ionssed 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 5 för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt 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.

Vårt 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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 det datum som framgår av elektronisk signering

Revisorscentrum i Skövde AB

Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

Eivind Skoog
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

STAFFAN JANSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: c66ecd9988610d[...]74f2125e8519e

IP: 37.123.xxx.xxx

2025-11-14 07:40:56 UTC



EIVIND SKOOG

Förtroendevald revisor

Serienummer: 21417578a45ad8[...]fc10632034486

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-11-14 07:53:34 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://euti.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.