

Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RBF Vänersborgshus 4
Org nr: 762500-1271





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Vänersborgshus 4
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 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-06-08. Nuvarande stadgar registrerades 2018-02-13.

Årets resultat landar på -1 296 tkr vilket är betydligt lägre än föregående år (641 tkr). Det beror på de stora underhållskostnaderna som föreningen haft under verksamhetsåret i samband med stambyte och totalrenovering av lokalen. Dessa kostnader har bokförts mot underhållsfonden. Kostnaderna för el, vatten och uppvärmning ligger i linje med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 258% till 98%.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 461% till 194%.

I resultatet ingår avskrivningar med 172 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 124 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheten Apeln 6, i Vänersborgs kommun. På fastigheterna finns 59 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastigheternas adress är Östergatan 29-37.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam via Proinova försäkringsmäklare.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
11	16	16	8	8	59

Dessutom tillkommer

Lokaler	P-platser
1	24

Total tomtarea	3 480 m ²
Total bostadsarea	4 315 m ²
Total lokalarea	132 m ²
Årets taxeringsvärde	44 826 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	44 826 000 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	Förvaltning
Garasu Jukon AB	Städning
Telia	Fiberavtal
Securitas	Störningsjour/bevakning
Luleå Energi AB	Elavtal

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 86 tkr och planerat underhåll för 1 841 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast år 2023 och visar på ett underhållsbehov på 5 768 tkr för de tio närmsta åren. Föreningen planerar att installera hissar i fastigheten. För detta krävs en extrastämma. Projektet har för närvarande skjutits på framtiden på grund av ökat ränteläge. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 588 tkr. Underhållsfonden uppgår per 2023-06-30 till 1 058 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fiberanslutning	2012
Cykelgarage	2012
Översyn av skärmtak	2013
Ny belysning	2013
Ny va-ledning och service	2013
Tre nya tvättmaskiner	2013
Målning tvättstuga och torkrum	2013
Tilläggsisolering vindar	2014
Avfuktare 2 st	2014
Målning källargolv	2014
Ny- och omplantering växter	2014
Nytt boknings- och passagesystem	2015
Takrenovering	2016
Stammar, filmning/dokumentation och spolning	2019
Belysning gym	2019-2020
Asfaltering	2019-2020
Gjuta storgatsten och laga puts	2019-2020
Byte av tvättmaskiner	2019-2021
Byte av armaturer i källare	2020-2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Totalrenovering av lokalen	290 675
Målning av källare	159 307
Stambyte	1 261 326
Fönsterbyte lokal	129 625

Planerat underhåll

	Kommentar
Hissinstallation	Projektering pågår
Dränering	Projektering pågår

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mona Dahlström	Ordförande	2023
Glenn Svensson	Sekreterare	2024
Peter Enhus	Vice ordförande	2024
Jens Åkesson	Ledamot	2023
Kristina Hofvander	Ledamot Riksbyggen	2023
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Olof Johansson	Suppleant	2024
Stefan Backlund	Suppleant	2023
Andreas Hermansson	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
Johan Hermansson	Förtroendevald revisor	2023
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Rasmus Skogsberg	2023	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Eva Johansson (sammankallande)	2023	
Madelene Jansdotter	2023	

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 81 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 83 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-07-01 då den höjdes med 2%.

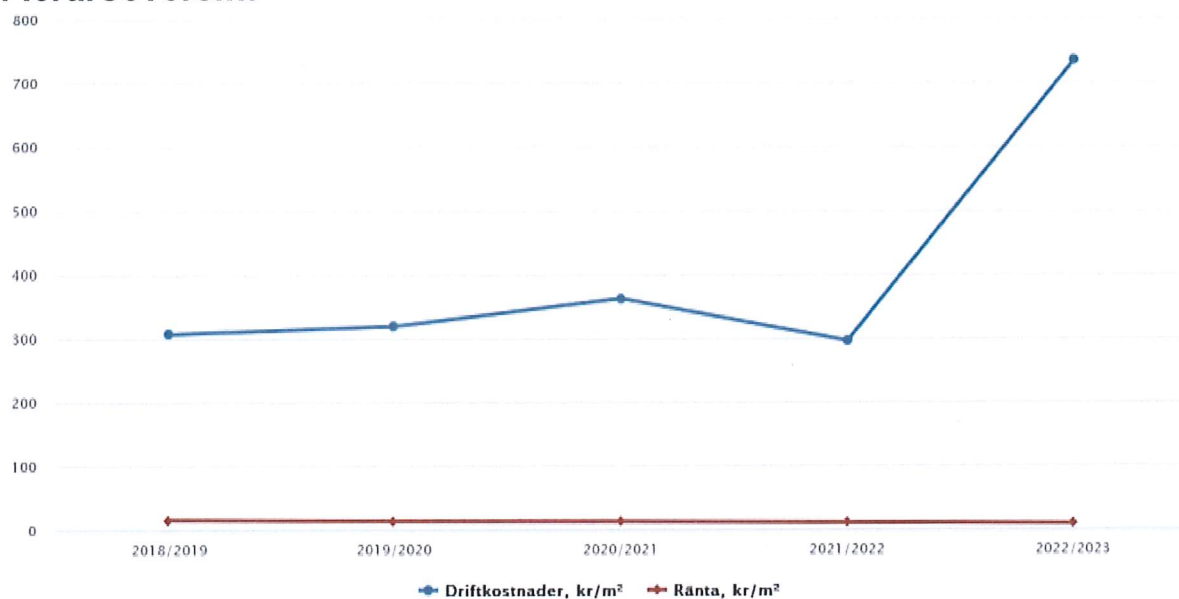
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4% från och med 2023-09-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 524 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	2 389	2 341	2 365	2 363	2 272
Årets resultat	-1 296	641	401	634	619
Avsättning till underhållsfond kr/m²	132	139	139	139	135
Balansomslutning	4 946	6 814	6 165	5 967	5 324
Soliditet %	25	37	31	25	18
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	194	461	457	379	418
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	98	258	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	524	514	512	501	480
Driftkostnader, kr/m²	734	296	362	319	307
Ränta, kr/m²	9	11	13	14	16
Lån, kr/m²	652	823	856	890	924

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. 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	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	237 216	2 311 115	-662 137	641 269
Disposition enl. årsstämmobeslut			641 269	-641 269
Reservering underhållsfond		588 000	-588 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 840 933	1 840 933	
Årets resultat				-1 295 973
Vid årets slut	237 216	1 058 182	1 232 065	-1 295 973

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-20 868
Årets resultat	-1 295 973
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-588 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 840 933
Summa	-63 907

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 63 907**

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	2 389 118	2 341 322
Övriga rörelseintäkter	Not 3	164 850	156 698
Summa rörelseintäkter		2 553 968	2 498 020
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 264 294	-1 315 743
Övriga externa kostnader	Not 5	-280 200	-243 921
Personalkostnader	Not 6	-128 125	-93 747
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-172 104	-172 104
Summa rörelsekostnader		-3 844 723	-1 825 516
Rörelseresultat		-1 290 755	672 504
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1 770	8 496
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 459	8 331
Räntekostnader och liknande resultatposter		-38 447	-48 062
Summa finansiella poster		-5 218	-31 235
Resultat efter finansiella poster		-1 295 973	641 269
Årets resultat		-1 295 973	641 269



Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not8	2 747 845	2 897 800
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	109 747	131 897
Pågående nybyggnation, hiss	Not 10	317 067	111 039
Summa materiella anläggningstillgångar		3 174 659	3 140 735
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggens Intresseförening Bohus-Älvsborg		88 500	88 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		88 500	88 500
Summa anläggningstillgångar		3 263 159	3 229 235
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 342	0
Övriga fordringar	Not 11	80 364	279 677
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	130 788	114 836
Summa kortfristiga fordringar		213 494	394 513
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 469 484	3 190 749
Summa kassa och bank		1 469 484	3 190 749
Summa omsättningstillgångar		1 682 977	3 585 263
Summa tillgångar		4 946 137	6 814 498

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		237 216	237 216
Fond för yttre underhåll		1 058 182	2 311 115
Summa bundet eget kapital		1 295 398	2 548 331
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 232 066	−662 137
Årets resultat		−1 295 973	641 269
Summa fritt eget kapital		−63 907	−20 868
Summa eget kapital		1 231 491	2 527 464
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 000 000	2 898 388
Summa långfristiga skulder		2 000 000	2 898 388
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	898 388	760 240
Leverantörsskulder		412 119	283 753
Skatteskulder		6 000	8 147
Övriga skulder		15 942	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	382 196	336 506
Summa kortfristiga skulder		1 714 646	1 388 646
Summa eget kapital och skulder		4 946 137	6 814 498



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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	40
Fönster	Linjär	30
Nytt passersystem	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5/10

Mark 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	2 262 636	2 218 236
Hyror, lokaler	15 000	15 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-600	-600
Elavgifter	112 082	108 686
Summa nettoomsättning	2 389 118	2 341 322

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Kabel-tv-avgifter	152 928	152 928
Pantförskrivningsavgifter och överlåtelseavgifter	10 292	3 350
Övriga rörelseintäkter	1 630	420
Summa övriga rörelseintäkter	164 850	156 698

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-1 840 933	-49 250
Reparationer	-85 861	-62 550
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-93 482	-89 881
Försäkringspremier	-73 554	-69 271
Kabel- och digital-TV	-153 283	-153 396
Återbäring från Riksbyggen	2 100	2 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 600	0
Serviceavtal	0	-10 238
Bevakningskostnader	-11 709	-11 004
Snö- och halkbekämpning	-28 986	-18 866
Förbrukningsinventarier	-23 253	-2 622
Fordons- och maskinkostnader	-62	-75
Vatten	-144 491	-126 625
Fastighetsel	-178 537	-167 336
Uppvärmning	-408 923	-396 689
Sophantering och återvinning	-69 384	-71 071
Förvaltningsarvode drift	-142 336	-89 369
Summa driftskostnader	-3 264 294	-1 315 743

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-190 090	-186 494
Lokalkostnader	-1 695	0
IT-kostnader	-11 533	-10 416
Arvode, yrkesrevisor	-21 594	-20 619
Övriga förvaltningskostnader	-19 422	-16 583
Kreditupplysningar	-2 538	-606
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 671	-4 330
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-3	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 773	-2 773
Konsultarvoden	-18 656	0
Bankkostnader	-2 225	-2 100
Summa övriga externa kostnader	-280 200	-243 921

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Lön till kollektivanställda	-49 700	0
Sammanträdesarvoden	-52 000	-73 000
Pensionskostnader	-896	0
Sociala kostnader	-25 529	-20 747
Summa personalkostnader	-128 125	-93 747

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivningar tillkommande utgifter	-149 955	-149 955
Avskrivning maskiner och inventarier	-22 149	-22 149
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-172 104	-172 104



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	2 473 087	2 473 087
Mark	282 165	282 165
Balkongrenovering	2 540 000	2 540 000
Infordringar	600 000	600 000
Fönster	2 600 000	2 600 000
Nytt passerssystem	365 000	365 000
	8 860 252	8 860 252
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 860 252	8 860 252
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 473 087	-2 473 087
Balkongrenovering	-1 632 566	-1 587 544
Infordringar	-600 000	-600 000
Fönster	-1 130 724	-1 043 816
Nytt passerssystem	-126 074	-108 049
	-5 962 452	-5 812 496
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning balkonger	-45 022	-45 022
Årets avskrivning fönster	-86 908	-86 908
Årets avskrivning nytt passerssystem	-18 025	-18 024
	-149 955	-149 955
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 112 407	-5 962 451
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 747 845	2 897 800
Varav		
Mark	282 165	282 165
Balkonger	862 411	907 433
Fönster	1 382 368	1 469 276
Nytt passerssystem	220 901	238 926
Taxeringsvärden		
Bostäder	44 800 000	44 800 000
Lokaler	26 000	26 000
Totalt taxeringsvärde	44 826 000	44 826 000
<i>varav byggnader</i>	<i>32 026 000</i>	<i>32 026 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 800 000</i>	<i>12 800 000</i>



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Sopmaskin	14 341	14 341
Torktumlare 2st	115 588	115 588
Träningsredskap	32 168	32 168
Hjärtstartare	42 524	0
	204 621	162 097
Årets anskaffningar		
Hjärtstartare	0	42 524
	0	42 524
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	204 621	204 621
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Sopmaskin	-14 341	-14 341
Torktumlare 2st	-40 728	-29 265
Träningsredskap	-13 403	-6 970
Hjärtstartare	-4 252	0
	-72 725	-50 576
Årets avskrivningar		
Torktumlare 2st	-11 463	-11 463
Träningsredskap	-6 434	-6 434
Hjärtstartare	-4 252	-4 252
	-22 149	-22 149
Akkumulerade avskrivningar		
Sopmaskin	-14 341	-14 341
Torktumlare 2st	-52 191	-40 728
Träningsredskap	-19 837	-13 403
Hjärtstartare	-8 505	-4 252
	-94 874	-72 724
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-94 874	-72 724
Restvärde enligt plan vid årets slut	109 747	131 897
Varav		
Torktumlare 2st	63 397	74 860
Träningsredskap	12 331	18 765
Hjärtstartare	34 019	38 272

Not 10 Pågående nybyggnation

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Hissinstallation	111 039	81 551
Årets förändring		
Hissinstallation	206 028	29 488
Vid årets slut	317 067	111 039

Not 11 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	77 813	77 723
Momsfordringar	2 551	1 954
Andra kortfristiga fordringar, övf till SBAB	0	200 000
Summa övriga fordringar	80 364	279 677

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	15 395	4 636
Förutbetalda försäkringspremier	38 887	34 667
Förutbetalda driftkostnader	3 083	2 813
Förutbetalt förvaltningsarvode	47 891	47 154
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 533	25 566
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	130 788	114 836

Not 13 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel, SBAB	1 187 895	2 815 698
Transaktionskonto, Swedbank	281 588	375 051
Summa kassa och bank	1 469 484	3 190 749



Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	2 898 388	3 658 628
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-50 000	-150 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-848 388	0
Nästa års lösen av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-610 240
Långfristig skuld vid årets slut	2 000 000	2 898 388

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,57%	2022-09-30	710 240,00	0,00	710 240,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,62%	2023-12-01	500 000,00	0,00	50 000,00	450 000,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2024-03-30	448 388,00	0,00	0,00	448 388,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2026-03-30	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
Summa			3 658 628,00	0,00	760 240,00	2 898 388,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 50 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har två lån som ska villkorsändras under nästa räkenskapsår. Även dessa lån klassificeras som kortfristig skuld. Beräknad amortering år 2 till 5 uppgår till 200 tkr. Resterande skuld 2 648 388 kr förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna löner	28 700	0
Upplupna sociala avgifter	19 311	20 000
Upplupna räntekostnader	3 533	5 392
Upplupna driftskostnader	0	6 600
Upplupna elkostnader	13 453	13 841
Upplupna värmekostnader	15 083	16 499
Upplupna revisionsarvoden	20 100	18 000
Upplupna styrelsearvoden	52 000	73 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 627	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	200 389	183 175
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	382 196	336 506

Ställda säkerheter	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	5 364 950	5 364 950

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Mona Dahlström

Glenn Svensson

Peter Enhus

Jens Åkesson

Kristina Hofvander

Vår revisionsberättelse har lämnats
Revisorscentrum i Skövde AB

Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

Johan Hermansson
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557503455819

Dokument

Årsredovisning Vbg 4 220701-230630

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2023-10-26 09:38:50 CEST (+0200) av Maria

Eriksson (ME)

Färdigställt 2023-11-01 13:31:52 CET (+0100)

Initierare

Maria Eriksson (ME)

Riksbyggen

maria.eriksson@riksbyggen.se

Signerare

Mona Dahlström (MD)

mona.dahlstrom@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Mona Lisbeth Linnea Dahlström"

Signerade 2023-10-26 12:07:20 CEST (+0200)

Glenn Svensson (GS)

gsvensson23@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Glenn Peter Svensson"

Signerade 2023-10-27 16:44:51 CEST (+0200)

Peter Enhus (PE)

peter.arhus@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"PETER ENHUS"

Signerade 2023-10-26 19:56:34 CEST (+0200)

Jens Åkesson (JÅ)

akesson.jens@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"JENS ÅKESSON"

Signerade 2023-11-01 11:51:11 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557503455819

Kristina Hofvander (KH)
kristina.hofvander@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kristina Charlotta Hofvander"
Signerade 2023-10-30 15:00:30 CET (+0100)

Johan Hermansson (JH)
johan.hermansson@bilja.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN HERMANSSON"
Signerade 2023-11-01 11:55:24 CET (+0100)

Staffan Jansson (SJ)
Staffan@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STAFFAN JANSSON"
Signerade 2023-11-01 13:31:52 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Vänersborgshus 4
Org.nr 762500-1271

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Vänersborgshus 4 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 auktoriserade revisorer 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 upp-

stå 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 4 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 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 auktoriserade revisorer 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 dag som framgår av digital signering

RevisorsCentrum i Skövde AB

Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

Johan Hermansson
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

2023-11-01 12:30:35 UTC



JOHAN HERMANSSON

Förtroendevald revisor

Serienummer: 19820425xxxx

IP: 62.20.xxx.xxx

2023-11-01 13:14:04 UTC



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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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

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 obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, arvas 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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 skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Vänersborgshus 4

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Vänersborgshus 4 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

