

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Vännäshus nr 3
Org nr: 794000-1691



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоорdförande
- d) Anmälan av stämмоорdförandens val av stämмоosekreterare
- e) Val av en person som jämte stämмоорdföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Vännäshus nr 3
får 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 Vännäs kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. Förändringen beror främst på högre kostnader för underhåll och fjärrvärme.

I resultatet ingår avskrivningar med 229 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -91 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger kvarteret Bofinken 6-8 samt 10 i Vännäs kommun. I kvarteret finns 4 byggnader med 56 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1965-66. Fastighetens adress är Umevägen 15-21 (udda nr).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
4	15	30	7	56

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
20	38

Bostäder bostadsrätt	4 193 m ²
Total bostadsarea	4 193 m²

Garagelokaler	337 m ²
Total lokalarea	337 m²

Årets taxeringsvärde	32 613 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	30 735 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. 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.

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 78 tkr och planerat underhåll för 964 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i 2025 och visar ett underhållsbehov på 839 tkr per år för de närmaste 30 åren. För att klara av det framtida underhållsbehovet sätts en årlig summa av till en fond för yttre underhåll och med hänsyn till det ingående fondvärdet blir den årliga rekommenderade fondavsättningen 774 tkr (171 kr/kvm). Denna summa kan sättas i relation till nyckeltalet sparande i flerårsöversikten för att se om föreningen har ett sparande som täcker det framtida underhållet av fastigheten.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	947 235
Markytor	14 875
Övrigt	1 860

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Annika Berglund	Ordförande	2025
Åke Nordahl	Sekreterare	2025
Mats Johansson	Vice ordförande	2026
Kent Persson	Ledamot	2026
Ann Ciciolla	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunilla Folkesson	Suppleant	2026
Maria Jimenez Rosario de Lundgren	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
BDO Norr AB	Auktoriserad revisor	2025
Zsofia Stangl	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Vakant	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Anna-Lena Forzén Boström	2025	
Maria Johansson	2025	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga väsentliga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomiska ställning.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 72 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 73 personer.

Under verksamhetsåret har föreningen antagit nya stadgar, vilka registrerades hos Bolagsverket den 2024-12-16.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-07-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024/2025 uppgick i genomsnitt till 755 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

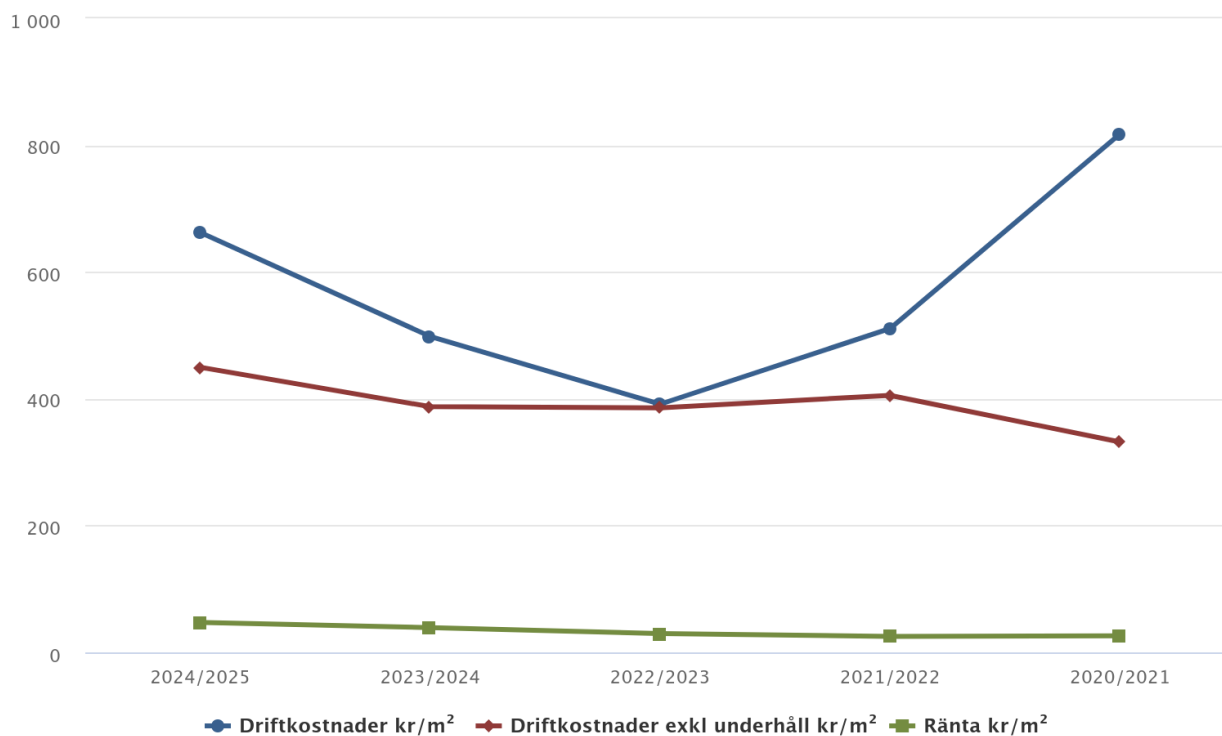


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	3 525	3 362	3 141	3 022	2 943
Resultat efter finansiella poster*	-320	396	749	62	-1 582
Soliditet %*	10	12	9	2	1
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	92	90	91	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	793	752	704	679	661
Energikostnad kr/kvm*	273	253	224	212	196
Sparande kr/kvm*	193	249	222	169	182
Skuldsättning kr/kvm*	1 842	1 890	1 939	1 988	2 036
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 990	2 042	2 095	2 147	2 200
Räntekänslighet %*	2,5	2,7	3,0	3,2	3,3

* 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 IMD-elavgift.

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.

Upplysning vid förlust:

Föreningens negativa resultat beror på höga underhållskostnader. Föreningen kommer att klara sina framtida ekonomiska åtaganden givet nuvarande sparande och underhållsplan. Föreningen uppvisar att deras sparande för året (193 kr/kvm) ligger över underhållsplanens krav på långsiktigt sparande (171 kr/kvm).

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	201 480	0	0	2 068 553	-1 372 039	395 891
Disposition enl. årsstämmobeslut					395 891	-395 891
Reservering underhållsfond				774 000	-774 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-963 970	963 970	
Årets resultat						-320 397
Vid årets slut	201 480	0	0	1 878 583	-786 178	-320 397

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-976 149
Årets resultat	-320 397
Årets fondreservering enligt stadgarna	-774 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	963 970
Summa	-1 106 576

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-1 106 576**

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	3 524 568	3 362 166
Övriga rörelseintäkter	Not 3	463	80 294
Summa rörelseintäkter		3 525 031	3 442 460
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 000 459	-2 256 894
Övriga externa kostnader	Not 5	-370 910	-351 530
Personalkostnader	Not 6	-70 662	-74 733
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-229 104	-229 104
Summa rörelsekostnader		-3 671 135	-2 912 261
Rörelseresultat		-146 104	530 199
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	39 377	41 833
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-213 670	-176 141
Summa finansiella poster		-174 293	-134 308
Resultat efter finansiella poster		-320 397	395 891
Årets resultat		-320 397	395 891



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	7 973 508	8 202 612
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 973 508	8 202 612
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	84 000	84 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		84 000	84 000
Summa anläggningstillgångar		8 057 508	8 286 612
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	20	20
Övriga fordringar	Not 14	6 061	9 776
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	167 216	166 602
Summa kortfristiga fordringar		173 297	176 398
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 739 531	1 923 211
Summa kassa och bank		1 739 531	1 923 211
Summa omsättningstillgångar		1 912 828	2 099 609
Summa tillgångar		9 970 337	10 386 221



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		201 480	201 480
Fond för yttre underhåll		1 878 583	2 068 553
Summa bundet eget kapital		2 080 063	2 270 033
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-786 179	-1 372 039
Årets resultat		-320 397	395 891
Summa fritt eget kapital		-1 106 576	-976 149
Summa eget kapital		973 487	1 293 884
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 794 960	5 439 960
Summa långfristiga skulder		2 794 960	5 439 960
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 548 782	3 123 782
Leverantörsskulder	Not 18	260 643	177 820
Skatteskulder	Not 19	9 827	14 216
Övriga skulder	Not 20	0	9 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	382 638	326 711
Summa kortfristiga skulder		6 201 890	3 652 376
Summa eget kapital och skulder		9 970 337	10 386 221



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-146 104	530 199
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	229 104	229 104
	82 999	759 303
Erhållen ränta	49 844	17 805
Erlagd ränta	-219 815	-166 671
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-86 972	610 437
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-7 366	-16 466
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	130 658	-5 291
Kassaflöde från den löpande verksamheten	36 321	588 680
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-220 000	-220 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-220 000	-220 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-183 679	368 680
Likvida medel vid årets början	1 923 211	1 554 530
Likvida medel vid årets slut	1 739 531	1 923 211



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.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2024-06-30 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	80
Tillkommande utgifter	Linjär	5-40
Markanläggningar	Linjär	10-20
Inventarier	Linjär	5

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	3 167 388	3 016 524
Hyror, garage	102 000	102 000
Hyror, p-platser	101 640	101 640
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 915	-15 355
Elavgifter	155 903	136 664
Övriga ersättningar	8 565	20 702
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-13	-9
Summa nettoomsättning	3 524 568	3 362 166

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	463	360
Försäkringsersättningar	0	79 934
Summa övriga rörelseintäkter	463	80 294

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-963 970	-501 631
Reparationer	-77 503	-56 694
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-100 674	-94 550
Försäkringspremier	-95 799	-83 194
Kabel- och digital-TV	-158 760	-158 760
Återbäring från Riksbyggen	1 200	300
Snö- och halkbekämpning	-117 163	-5 575
Förbrukningsinventarier	-21 105	-3 955
Vatten	-126 955	-115 918
Fastighetsel	-390 078	-430 081
Uppvärmning	-720 237	-599 829
Sophantering och återvinning	-150 647	-131 380
Förvaltningsarvode drift	-78 769	-75 628
Summa driftskostnader	-3 000 459	-2 256 894

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-294 520	-275 363
Resekostnader	0	-35
IT-kostnader	-2 970	-2 685
Arvode, yrkesrevisor	-25 000	-21 875
Övriga försäljningskostnader	-3 093	-2 835
Övriga förvaltningskostnader	-21 149	-13 569
Kreditupplysningar	-8 048	-360
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 006	-17 640
Representation	-683	0
Kontorsmateriel	-4 407	-7 694
Medlems- och föreningsavgifter	-4 480	-4 480
Bankkostnader	-3 066	-3 006
Övriga externa kostnader	-1 490	-1 989
Summa övriga externa kostnader	-370 910	-351 530

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-30 500	-30 500
Sammanträdesarvoden	-23 150	-19 850
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 500	-7 500
Övriga kostnadsersättningar	0	-150
Sociala kostnader	-14 512	-16 733
Summa personalkostnader	-70 662	-74 733

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-176 445	-176 445
Avskrivning Markanläggningar	-28 921	-28 921
Avskrivningar tillkommande utgifter	-23 738	-23 738
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-229 104	-229 104

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	39 373	41 612
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	86
Övriga ränteintäkter	4	135
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	39 377	41 833

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-213 660	-176 141
Övriga räntekostnader	-10	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-213 670	-176 141

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	8 954 570	8 954 570
Mark	3 329 800	3 329 800
Anslutningsavgifter	162 500	162 500
Tillkommande utgifter	994 244	994 244
Markanläggning	907 768	907 768
	14 348 882	14 348 882
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	14 348 882	14 348 882

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-5 253 216	-5 076 771
Anslutningsavgifter	-162 500	-162 500
Tillkommande utgifter	-112 000	-88 263
Markanläggningar	-618 554	-589 633
	-6 146 271	-5 917 167

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-176 445	-176 445
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-23 738	-23 738
Årets avskrivning markanläggningar	-28 921	-28 921
	-229 104	-229 104

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-6 375 374	-6 146 271
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 973 508	8 202 612

Varav

Byggnader	3 524 909	3 701 354
Mark	3 329 800	3 329 800
Tillkommande utgifter	858 506	882 244
Markanläggningar	260 293	289 214

Taxeringsvärden

Bostäder	32 200 000	30 400 000
Lokaler	413 000	335 000
Totalt taxeringsvärde	32 613 000	30 735 000
<i>varav byggnader</i>	<i>25 252 000</i>	<i>23 814 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 361 000</i>	<i>6 921 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	47 758	47 758
Installationer	104 669	104 669
	152 427	152 427
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	152 427	152 427
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-47 758	-47 758
Installationer	-104 669	-104 669
	-152 427	-152 427
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-47 758	-47 758
Installationer	-104 669	-104 669
	-152 427	-152 427
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-152 427	-152 427
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-06-30	2024-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	84 000	84 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	84 000	84 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	20	20
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	20	20

Not 14 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattefordringar	0	1 571
Skattekonto	3 921	8 205
Momsfordringar	2 140	0
Summa övriga fordringar	6 061	9 776

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	14 357	24 824
Förutbetalda försäkringspremier	50 611	45 188
Förutbetalt förvaltningsarvode	75 789	70 130
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 460	26 460
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	167 216	166 602

Not 16 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	1 336 628	1 566 788
Transaktionskonto	402 903	356 423
Summa kassa och bank	1 739 531	1 923 211

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	8 343 742	8 563 742
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 548 782	-3 123 782
Långfristig skuld vid årets slut	2 794 960	5 439 960

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	3,29%	2025-09-01	620 000,00	0,00	220 000,00	400 000,00
STADSHYPOTEK	3,29%	2025-09-03	1 503 782,00	0,00	0,00	1 503 782,00
STADSHYPOTEK	3,29%	2025-07-02	1 000 000,00	0,00	0,00	1 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,02%	2025-07-30	2 645 000,00	0,00	0,00	2 645 000,00
STADSHYPOTEK	1,12%	2026-09-01	1 410 000,00	0,00	0,00	1 410 000,00
STADSHYPOTEK	4,29%	2027-10-30	1 384 960,00	0,00	0,00	1 384 960,00
Summa			8 563 742,00	0,00	220 000,00	8 343 742,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 400 000 kr, 1 503 782 kr, 1 000 000 kr samt 2 645 000 som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	181 927	113 173
Ej reskontraförda leverantörsskulder	78 716	64 647
Summa leverantörsskulder	260 643	177 820

Not 19 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	9 827	14 216
Summa skatteskulder	9 827	14 216

Not 20 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	0	9 847
Summa övriga skulder	0	9 847

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	19 736	25 881
Upplupna driftskostnader	0	620
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	21 200	2 288
Upplupna elkostnader	20 161	30 907
Upplupna värmekostnader	25 199	14 424
Upplupna kostnader för renhållning	2 398	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 480	4 480
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	289 464	248 110
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	382 638	326 711

Not 22 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	10 818 750	10 818 750

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Efter räkenskapsåret utgång har inga väsentliga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomiska ställning.

Datum för färdigställande: 2025-10-02

Styrelsens underskrifter

Vännäs, datum enligt elektronisk signatur

Annika Berglund

Åke Nordahl

Mats Johansson

Kent Persson

Ann Ciciolla

Vår revisionsberättelse har lämnats

BDO Norr AB

Saga Palmgren
Auktoriserad revisor

Zsafia Reka Stangl
Förtroendevald revisor



Verifikat

Document ID 09222115557558707051

Dokument

Årsredovisning 2024-2025 Brf Vännäshus nr 3
Huvuddokument
26 sidor
Startades 2025-10-02 09:10:16 CEST (+0200) av Ann Ciciolla (AC1)
Färdigställt 2025-10-05 15:08:48 CEST (+0200)

Initierare

Ann Ciciolla (AC1)
Riksbyggen
ann.ciciolla@riksbyggen.se

Signerare

Annika Berglund (AB)
annika.berglund@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Annika Mari-Louise Berglund"
Signerade 2025-10-02 10:02:14 CEST (+0200)

Kent Persson (KP)
skytt7@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KENT PERSSON"
Signerade 2025-10-02 21:58:00 CEST (+0200)

Mats Johansson (MJ)
mats.a.johansson@sandvik.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS GERHARD JOHANSSON"
Signerade 2025-10-02 10:16:49 CEST (+0200)

Åke Nordahl (ÅN)
ake@nordahl.st



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Tord Åke Börje Nordahl"
Signerade 2025-10-02 19:16:07 CEST (+0200)



Verifikat

Document ID 09222115557558707051

Ann Ciciolla (AC2)
ann.ciciolla@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ann C Ciciolla"
Signerade 2025-10-02 09:11:33 CEST (+0200)

Zsofia Stangl (ZS)
zsofia.stangl@protonmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ZSOFIA REKA STANGL"
Signerade 2025-10-04 13:03:10 CEST (+0200)

Saga Palmgren (SP)
saga.palmgren@bdo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SAGA PALMGREN"
Signerade 2025-10-05 15:08:48 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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 RBF Vännäshus nr 3
Org.nr. 794000-1691

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Vännäshus nr 3 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 7 oktober 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 upphöra med 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 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 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 RBF Vännäshus nr 3 för räkenskapsåret 2024-07-01 -- 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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.

den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Norr AB

Saga Palmgren

Auktoriserad revisor

Zsafia Reka Stangl

Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.10.2025 15:07

SENT BY OWNER:

Saga Palmgren · 04.10.2025 15:47

DOCUMENT ID:

SJlfvBs0neg

ENVELOPE ID:

rkMwBiChle-SJlfvBs0neg

DOCUMENT NAME:

2025-06-30 Revisionsberättelse - RB BRF Vännäshus nr 3.pdf

2 pages

SHA-512:

171587ef8c8f286a57eac494cf1b7e2283b5d4137b9f37e
a5b6dd916dad2992d961e70018e5d09d32ab44735d192
241baae1f422493ea5579adad42e53b6d642

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ZSOFIA REKA STANGL	Signed	05.10.2025 13:34	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/12/25)
zsafia.stangl@protonmail.com	Authenticated	05.10.2025 13:03	Low	IP: 217.210.124.127
2. SAGA PALMGREN	Signed	05.10.2025 15:07	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/02/26)
saga.palmgren@bdo.se	Authenticated	05.10.2025 15:06	Low	IP: 217.213.148.227

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 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.

Anteckningar

[illegible]

Anteckningar

[illegible]

Riksbyggen Bostadsrättsförening Vännäshus nr 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Vännäshus nr 3 i samarbete med Riksbyggen*

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

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

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

