

Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RBF Vännäshus nr 2
Org nr: 794000-1717



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämमosekreterare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden 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.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Vännäshus nr 2 får härmed upprätta 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 Vännäs kommun.

Årets resultat är något bättre än föregående år tack vare högre intäkter.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 161 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 779 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Väduren 1 i Vännäs kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 51 lägenheter samt 3 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1949-51. Fastigheternas adress är Tjärngatan 13-17 i Vännäs.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
46	2	2	1	51

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
4	30	22

Total bostadsarea 2 891 m²

Total lokalarea 572 m²

Årets taxeringsvärde 19 955 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 19 955 000 kr



Riksbyggens kontor i Umeå 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 115 tkr och planerat underhåll för 74 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 6 mkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 600 tkr/år. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 640 tkr/år.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	58 910
Installationer	15 054



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lennart Dahlin	Ordförande	2023
Ylwa Lindström	Sekreterare	2023
Olof Stenlund	Vice ordförande	2024
Leif-Erik Gustavsson	Ledamot	2023
Magnus Lindgren	Ledamot	2023
Ann Ciciolla	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Felix Hauer	Suppleant	2023
Mattias Lindström	Suppleant	2024
Mikael Sjöström	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023
Marlén Stenlund	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sonja Sjögren	2023

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 60 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 61 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-07-01 då den höjdes med 3,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2023-07-01.

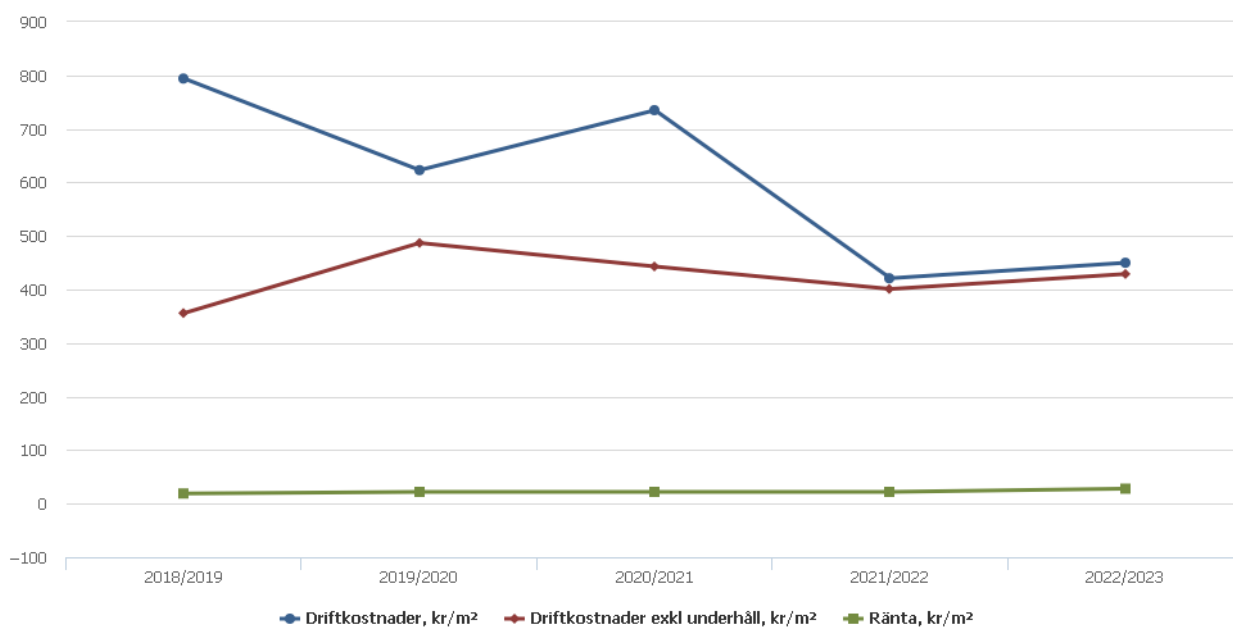
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 867 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	2 648	2 562	2 494	2 457	2 374
Resultat efter finansiella poster	618	553	-466	81	-917
Soliditet %	23	17	10	15	14
Likviditet % (exklusive kortfristiga lån)	581	414	276	239	323
Likviditet % (inklusive kortfristiga lån)	104	112	-	-	-
Driftkostnader, kr/m ²	450	421	735	623	794
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	429	401	443	487	356
Ränta, kr/m ²	28	22	22	22	19
Lån, kr/m ²	1 840	1 872	1 897	1 920	1 945



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	65 965	0	0	1 146 095	-386 328	552 751
Disposition enl. årsstämmobeslut					552 751	-552 751
Reservering underhållsfond				640 000	-640 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-73 965	73 965	
Årets resultat						617 861
Vid årets slut	65 965	0	0	1 712 130	-399 612	617 861

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	166 423
Årets resultat	617 861
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-640 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	73 965
Summa	218 250

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

218 250

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01	2021-07-01
		2023-06-30	2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 648 452	2 562 339
Övriga rörelseintäkter	Not 3	243 563	207 662
Summa rörelseintäkter		2 892 015	2 770 001
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 560 027	-1 456 782
Övriga externa kostnader	Not 5	-447 370	-487 399
Personalkostnader	Not 6	-45 422	-48 495
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-160 983	-160 983
Summa rörelsekostnader		-2 213 803	-2 153 659
Rörelseresultat		678 212	616 342
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 530	7 344
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	35 463	3 919
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-97 344	-74 854
Summa finansiella poster		-60 351	-63 591
Resultat efter finansiella poster		617 861	552 751
Årets resultat		617 861	552 751



Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	5 876 366	6 029 349
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	48 004	56 005
Summa materiella anläggningstillgångar		5 924 370	6 085 354
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	76 500	76 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		76 500	76 500
Summa anläggningstillgångar		6 000 870	6 161 854
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	2	8 510
Övriga fordringar	Not 15	3 758	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	188 923	148 861
Summa kortfristiga fordringar		192 683	157 371
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 668 249	2 024 680
Summa kassa och bank		2 668 249	2 024 680
Summa omsättningstillgångar		2 860 932	2 182 052
Summa tillgångar		8 861 802	8 343 905



Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 965	65 965
Fond för yttre underhåll		1 712 130	1 146 095
Summa bundet eget kapital		1 778 095	1 212 060
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-399 612	-386 328
Årets resultat		617 861	552 751
Summa fritt eget kapital		218 250	166 423
Summa eget kapital		1 996 345	1 378 483
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	4 113 931	5 012 681
Summa långfristiga skulder		4 113 931	5 012 681
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	2 259 001	1 470 010
Leverantörsskulder	Not 19	110 023	118 266
Skatteskulder	Not 20	10 687	7 130
Övriga skulder	Not 21	28 887	28 887
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	342 929	328 448
Summa kortfristiga skulder		2 751 527	1 952 741
Summa eget kapital och skulder		8 861 802	8 343 905



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	100
Standardförbättringar	Linjär	5-40
Markanläggningar	Linjär	15-40
Inventarier	Linjär	5
Installationer	Linjär	15

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	2 507 676	2 422 920
Hyror, bostäder	0	252
Hyror, lokaler	42 768	50 916
Hyror, garage	82 440	79 920
Hyror, p-platser	19 872	19 224
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-9 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 660	-670
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-644	-623
Summa nettoomsättning	2 648 452	2 562 339

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Kabel-tv-avgifter	184 704	184 704
Övriga ersättningar	10 156	21 730
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-1
Övriga rörelseintäkter	960	1 229
Försäkringsersättningar	47 744	0
Summa övriga rörelseintäkter	243 563	207 662

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-73 965	-67 137
Reparationer	-114 766	-75 096
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-63 085	-63 085
Försäkringspremier	-42 998	-40 488
Kabel- och digital-TV	-179 263	-179 822
Återbäring från Riksbyggen	4 500	5 900
Obligatoriska besiktningar	-15 125	0
Snö- och halkbekämpning	-48 495	-70 807
Förbrukningsinventarier	-1 841	-106
Vatten	-111 625	-109 130
Fastighetsel	-173 265	-179 440
Uppvärmning	-606 693	-587 538
Sophantering och återvinning	-89 797	-90 033
Förvaltningsarvode drift	-43 609	0
Summa driftskostnader	-1 560 027	-1 456 782



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-385 927	-440 476
Arvode, yrkesrevisorer	-36 000	0
Övriga förvaltningskostnader	-7 319	-11 225
Kreditupplysningar	-1 206	-2 291
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 739	-21 287
Kontorsmateriel	-2 701	-2 593
Medlems- och föreningsavgifter	-4 080	-4 080
Bankkostnader	-1 708	-4 530
Övriga externa kostnader	-690	-918
Summa övriga externa kostnader	-447 370	-487 399

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Styrelsearvoden	-28 000	-28 000
Sammanträdesarvoden	-9 500	-12 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-700	-700
Sociala kostnader	-7 222	-7 795
Summa personalkostnader	-45 422	-48 495

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

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-91 964	-91 964
Avskrivningar tillkommande utgifter	-61 019	-61 019
Avskrivning Installationer	-8 001	-8 001
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-160 983	-160 983

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Räntetäckter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 530	7 344
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 530	7 344



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	34 875	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	3 791
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	555	128
Övriga ränteintäkter	34	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	35 463	3 919

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-97 162	-74 446
Övriga räntekostnader	-182	-408
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-97 344	-74 854



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	7 663 628	7 663 628
Mark	1 000 000	1 000 000
Tillkommande utgifter	2 534 754	2 534 754
	11 198 382	11 198 382
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	11 198 382	11 198 382
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 629 690	-4 537 726
Tillkommande utgifter	-539 343	-478 324
	-5 169 033	-5 016 050
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-91 963	-91 963
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-61 019	-61 019
	-152 982	-152 982
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 322 015	-5 169 032
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 876 366	6 029 349
Varav		
Byggnader	2 941 975	3 033 938
Mark	1 000 000	1 000 000
Tillkommande utgifter	1 934 391	1 995 411
Taxeringsvärden		
Bostäder	19 495 000	19 495 000
Lokaler	460 000	460 000
Totalt taxeringsvärde	19 955 000	19 955 000
<i>varav byggnader</i>	<i>15 125 000</i>	<i>15 125 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 830 000</i>	<i>4 830 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	150 602	150 602
Installationer	236 359	236 359
	386 961	386 961
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	386 961	386 961
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-150 602	-150 602
Installationer	-180 354	-172 354
	--330 956	-322 956
Årets avskrivningar		
Installationer	-8 001	-8 001
	-8 001	-8 001
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-150 602	-150 602
Installationer	-188 355	-180 354
	--338 957	-330 956
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	--338 957	-330 956
Restvärde enligt plan vid årets slut	48 004	56 005
Varav		
Installationer	48 004	56 005

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-06-30	2022-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	76 500	76 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	76 500	76 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	2	8 510
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2	8 510

Not 15 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	3 758	0
Summa övriga fordringar	3 758	0



Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	22 740	20 258
Förutbetalt förvaltningsarvode	81 465	111 498
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 918	14 934
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	69 801	2 171
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	188 923	148 861

Not 17 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel	2 287 223	1 477 653
Transaktionskonto	381 025	547 028
Summa kassa och bank	2 668 249	2 024 680

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	6 372 932	6 482 691
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-44 620
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 259 001	-1 425 390
Långfristig skuld vid årets slut	4 113 931	5 012 681

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	1,14%	2022-09-23	1 425 390,00	-1 425 390,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,57%	2023-09-26	0,00	1 425 390,00	65 139,00	1 360 251,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2023-09-01	898 750,00	0,00	0,00	898 750,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2024-09-01	1 876 630,00	0,00	44 620,00	1 832 010,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2025-12-01	882 378,00	0,00	0,00	882 378,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2026-06-01	1 399 543,00	0,00	0,00	1 399 543,00
Summa			6 482 691,00	0,00	109 759,00	6 372 932,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 1 360 251 kr och 898 750 kr 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.

Då lånen redovisas som kortfristiga skulder påverkar det nyckeltalet föreningens likviditet. Vi har därför valt att även redovisa ett alternativt nyckeltal för likviditet, exklusive de kortfristiga lånen, i förvaltningsberättelsen.



Not 19 Leverantörsskulder	2023-06-30	2022-06-30
Leverantörsskulder	34 935	118 266
Ej reskontraförda leverantörsskulder	75 088	0
Summa leverantörsskulder	110 023	118 266

Not 20 Skatteskulder	2023-06-30	2022-06-30
Skatteskulder	10 687	7 130
Summa skatteskulder	10 687	7 130

Not 21 Övriga skulder	2023-06-30	2022-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	28 887	28 887
Summa övriga skulder	28 887	28 887

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	5 422	4 908
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	73 848	10 005
Upplupna elkostnader	12 152	10 417
Upplupna vattenavgifter	0	27 616
Upplupna värmekostnader	19 696	17 848
Upplupna kostnader för renhållning	0	20 809
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 583
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 080	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	227 731	234 262
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	342 929	328 448

Not 23 Ställda säkerheter	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	6 830 200	6 830 200

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Lennart Dahlin

Ylwa Lindström

Olof Stenlund

Magnus Lindgren

Leif-Erik Gustavsson

Ann Ciciolla

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Marlén Stenlund
Förtroendevald revisor



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Vännäshus nr 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Vännäshus nr 2 i samarbete med Riksbyggen

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

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

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



Verifikat

Transaktion 09222115557502125500





Dokument

<p>Årsredovisning 2022-2023 Brf Vännäs nr 2 Huvuddokument 24 sidor Startades 2023-10-05 16:51:46 CEST (+0200) av Ann Ciciolla (AC1) Färdigställt 2023-10-19 15:20:56 CEST (+0200)</p>	<p>Revisionsberättelse Vännäs nr 2 Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Ann Ciciolla (AC1)</p>
---	---

Initierare

<p>Ann Ciciolla (AC1) Riksbyggen ann.ciciolla@riksbyggen.se</p>

Signerare

<p>Lennart Dahlin (LD) lennardahlin@telia.com +46730845870</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENNART DAHLIN" Signerade 2023-10-16 13:36:52 CEST (+0200)</p>	<p>Leif-Erik Gustavsson (LG) leif.lotus70@gmail.com +46705609903</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF-ERIK GUSTAVSSON" Signerade 2023-10-05 18:05:09 CEST (+0200)</p>
<p>Magnus Lindgren (ML) rally45@hotmail.se +46768288555</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAGNUS MIKAEL REINHOLD LINDGREN" Signerade 2023-10-15 19:16:23 CEST (+0200)</p>	<p>Olof Stenlund (OS) lillsand8@telia.com +46705551959</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Olof Sören Stenlund" Signerade 2023-10-06 17:08:32 CEST (+0200)</p>



Verifikat

Transaktion 09222115557502125500

Ylwa Lindström (YL)
yllewa@hotmail.com
+46761377493



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Karin Ylwa Mirjam Lindström"
Signerade 2023-10-09 05:50:11 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ann
C Ciciolla"
Signerade 2023-10-05 16:57:51 CEST (+0200)

Marlén Stenlund (MS)
lillsand8@telia.com
+46705551959



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Inger Birgitta Marlén Stenlund"
Signerade 2023-10-16 15:38:48 CEST (+0200)

Benjamin Henriksson (BH)
benjamin.henriksson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENJAMIN HENRIKSSON"
Signerade 2023-10-19 15:20:56 CEST (+0200)

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 Vännäshus nr 2, org. nr 794000-1717

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Vännäshus nr 2 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 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 Vännäshus nr 2 för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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.

Umeå den

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Marlén Stenlund
Förtroendevald revisor