

# Årsredovisning

Riksbyggen  
Bostadsrättsförening  
Vågmästaren  
Org nr: 739400-2278

2024-09-01 – 2025-08-31



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	11
Balansräkning.....	12
Balansräkning.....	13
Kassaflödesanalys.....	14
Noter.....	15

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Vågmästaren får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret  
2024-09-01 till 2025-08-31

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 har sitt säte i Ängelholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 171 575 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1970-12-16. Nuvarande stadgar registrerades 2018-01-24.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre driftkostnader och räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på mer utfört underhåll, högre vattenkostnader och försäkringskostnader. Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. omsatta lån till högre ränta beroende på det allmänna ränteläget.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 26% till 22%.

Kommande verksamhetsår har föreningen fem lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 260% till 238%. Likviditeten kan därför förändras mycket genom åren beroende på om det finns lån som ska omsättas.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 244 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 783 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vågmästaren 2 i Ängelholms kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 144 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1973. Fastighetens adress är Sockerbruksgatan 7-9 i Ängelholm. Mark innehas med äganderätt av föreningen.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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



## Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	48
3 rum och kök	96

## Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	3	
Antal p-platser	107	Varav 12 st med laddstolpar för elbilar, en av dessa är poolplats
Antal p-platser	7	Gästparkeringar
Antal p-platser	1	MC-plats

Total tomtarea 9 453 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 9 696 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 118 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 107 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

## Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning och fastighetsservice
Kone AB	Hisservice
Kiwa Inspecta AB	Hissbesiktning
Telia	TV, internet, telefon
Öresundskraft	Försäljning egenproducerad el
Aimo Park Sweden AB	Parkeringskontroll
Wattif EV Sverige AB	Laddstolpar
Hr Björkmans Entrémattor AB	Matttvätt/byte i entréerna

## 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 636 tkr och planerat underhåll för 524 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast sommaren 2025 och visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 260 tkr per år (27 kr/m<sup>2</sup>). Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån samt avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.



**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År	Kommentar
Kulvertbyte	2006	
Fönsterbyte	2008-2009	Föreningen bytte under åren 2008-2009 fönster och tak samt byggde om och glasade in samtliga balkonger till en total kostnad på 36 169 tkr.
Balkongrenovering/inglasning	2008-2009	Dessutom gjordes en tilläggsisolering av fasaderna samt tillbyggnad av takterrasser. Av dessa har 10 169 tkr bokförts mot underhållsfonden och 26 000 tkr som ombyggnad med avskrivning på 50 år (530 tkr/år).
Fasadrenovering	2008-2009	
Takrenovering	2008-2009	
Hissar	2010	Renovering hissarna
Utemiljö	2010	Helrenovering av utemiljö och parkering.
Säkerhetsdörrar	2014	Byte till säkerhetsdörrar
Låssystem	2014	Byte till nytt låssystem.
Målning	2014	Ommålning av samtliga trapphus.
Fiberinstallation	2014	
Entréplan	2014-2015	Upprustning av samtliga entréplan.
Markytor	2016	Asfaltering, spalje, planteringar. Byte av ljuskällor i trappuppgångar, källargångar och parkering till ledarmaturer.
Ljuskällor	2017	
Torkrumsavfuktare	2017	6 st torkrumsavfuktare har bytts ut.
Installationer	2018	Byte av luftare, armaturer.
Huskropp utvändigt	2018	Plåt på gavlar m.m.
Markytor	2018	Uteplatser, pergolor Extra automatik till dörruppställning i entréerna - 6 st slagdörrsöppnare.
Automatisk dörruppställning	2019	
Ventilation	2019	Byte luftare, injustering ventilation och rengöring.
Gästrum	2019	Upprustning av nytt gästrum.
Soprum	2020	Ombyggnad soprum
Gemensamma utrymmen	2020-2021	Byte tvättmaskin, byte hisstelefonerna, fasadlagningar mm
Fasader	2021	Fasadtvätt
Solceller	2021	Installationen av solceller har bokförts som investering. 12 st laddstolpar, varav 11 st är uthyrningsbara och 1 st publik för medlemmarna.
Laddstolpar (investering)	2021	
Installationer	2022	Digitala informationstavlor i entréerna
Installationer	2023-2024	Nytt passagesystem
Tvättutrustning	2023	Byte tvättmaskin och torktumlare
Armaturer stolpbelysning	2025	Byte till ledarmaturer på stolpbelysning (bokfört som investering)
Byte trappbelysning	2025	Byte till ledarmatur med nödljusfunktion i trapporna (investering)
Installation	2025	Avläsning el solceller (investering)
Laddskåp	2025	2 st laddskåp för cykelbatterier har köpts in

**Årets utförda underhåll (i kr)**

Beskrivning	Belopp
Installationer (montage av rensluckor, byte 12 st armaturer i entréer)	47 935
Huskropp utvändigt (fasadtvätt samt solcellstvätt, byte förrådsdörrar)	226 250
Markytor (parkeringsskydd)	11 598
Övrigt (felavhjälpande rörligt underhåll)	238 047

**Planerat underhåll**

År	Kommentar
2025-2026	Byte av samtliga sex hissar

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Robert Greve	Ordförande	2025
Jill Bengtsson	Sekreterare	2026
Lars Lundblad	Vice ordförande	2025
Marlene Kreutz	Ledamot	2026
Lars Magnusson	Ledamot	2025
Bo Andersson	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Johan Svärd	Suppleant	2025
Mikael Odelius	Suppleant	2026
Ingrid Gustavsson	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Joakim Paulson	Auktoriserad revisor	2025
Kenneth Nilsson	Auktoriserad revisor	2025

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Christer Naxén (sammankallande)	2025
Gertie Hansson	2025

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen börjat redovisa enligt K3 regelverket. Skillnader mot tidigare redovisningsprinciper avser främst komponentredovisning av anläggningstillgångar.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 181 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 180 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-09-01 då avgifterna höjdes med 5,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2025-09-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 876 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

- Energideklaration har skett under hösten 2022 och energianvändningen (tidigare energiprestanda) uppgick till 59 kWh/kvm. Värdet kan jämföras med krav för nybyggnationer på 75 kWh/kvm. Värdet vid förra energideklarationen var 113 kWh/kvm vilket var bra då. Det nya låga värdet förklaras fullt ut med de investeringar föreningen gjort de senare åren.

- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. Sommaren 2019 påbörjade föreningen ett större energiprojekt. På taket installerades 2 st frånluftsaggregat IV Ecoheater. Värmepumparna återvinner värmen som fläktarna blåser ut, vilket bidrar till sänkta driftskostnader. Föreningens undercentral byttes ut och en ny driftövervakning installerades. Energiprojektet har bidragit till kraftigt sänkta driftskostnader vilket tydligt framgår i bokslutet och i den månadsavläsning som Riksbyggen utför. Projektet färdigställdes i mitten av november 2019, sedan dess har fjärrvärmeförbrukningen minskat med ca 75 % per månad under vintermånaderna. Senaste året ligger i nivå med föreningens nya normala låga förbrukning. Variationer kommer alltid finnas beroende på hur kall vintern är.

Föreningen har under 2021 färdigställt sin solcellsinstallation bestående av 680 kvm solcellsyta. Totalt 416 st solcellsmoduler är placerade på husens tak och på gavlarna mot öster. Totalt beräknas att solcellerna kommer att producera 100 000 kWh/år vilket skulle motsvara 20% av hela föreningens elförbrukning per år. Vid gynnsamma lägen har man även ett kontrakt med Öresundskraft att kunna sälja överproduktionen av el ut till deras nät.

Föreningen har bytt ut 120 st ljuskällor i trappuppgångar till ledarmaturer. Föreningen beräknas minska energiförbrukningen med 8 000 kWh per år, vilket motsvarar en energibesparing på 59,6%.

Föreningens 6 st torkrumsavfuktare har bytts ut till nya energieffektiva avfuktare. Föreningen beräknas minska energiförbrukningen med 48 000 kWh per år, vilket motsvarar en energibesparing på ca 80%.

I samband med renovering av torkrummen har nya ledarmaturer monterats i tvättstuga och torkrum.

I samtliga källargångar har föreningen bytt ut alla ljuskällor till ledljuskällor. Tidigare ljuskällor var på 60 W och har ersatts med led, vilket förbrukar 9 W. Ljuskällorna har bibehållen ljusstyrka men förbrukar 85% mindre energi.

På parkeringen har föreningen bytt ut 12 st 80 W armaturer till 7 st ledarmaturer på 20 W. Föreningen beräknas minska energiförbrukningen med 3860 kWh/år, vilket motsvarar en besparing på ca 96%.

Nödbelysning har installerats över utrymningsdörrarna i källarna.

År 2020 utsågs föreningen till segrare i Riksbyggens årliga utlysta tävling "Årets Hållbarhetsförening". Juryns motivering till förstapriset var bland annat att föreningen satsar på hållbarhet i både stort och smått.

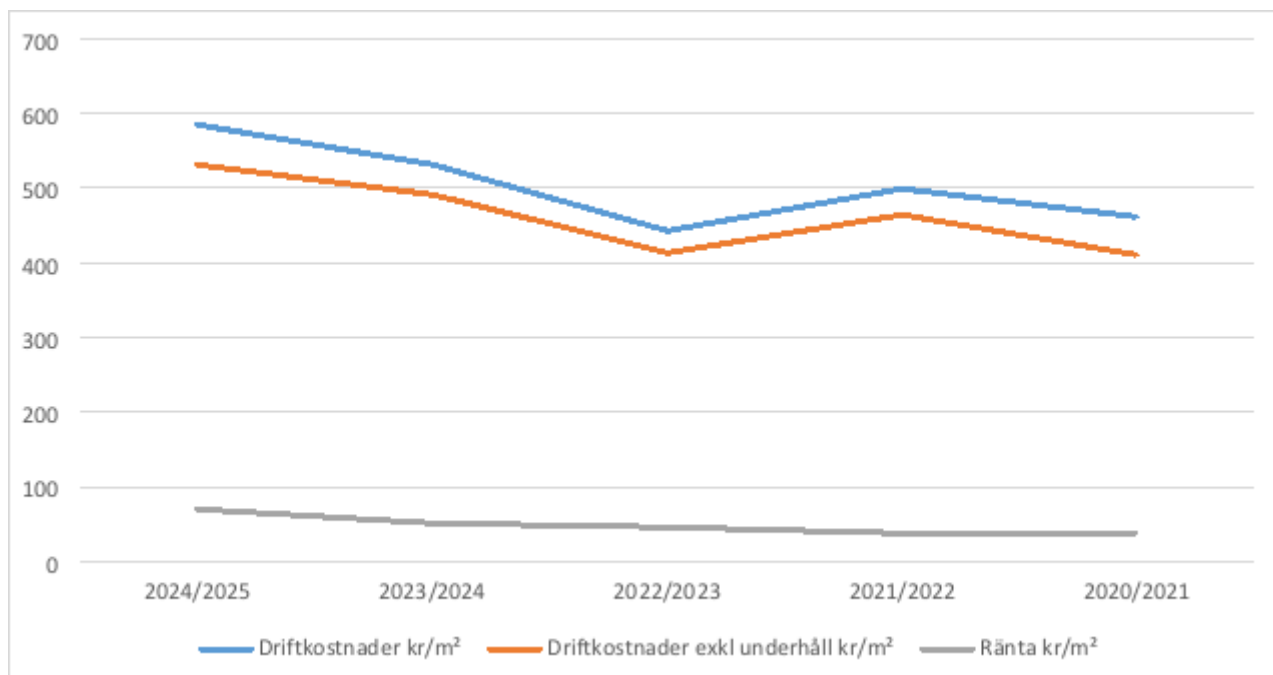
Två stycken säkerhetsskåp för laddning av cykelbatterier har köpts in.

# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	8 835	8 426	8 136	7 903	7 502
Resultat efter finansiella poster*	539	806	1 256	856	1 327
Balansomslutning	41 641	43 217	44 849	44 386	44 773
Årets kassaflöde	-742	-41	1 806	1 761	-3 400
Soliditet %*	24	22	20	17	15
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	22	26	40	199	34
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	238	260	241	199	152
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	93	96	95	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	876	836	805	783	749
Driftkostnader kr/kvm	583	531	442	498	459
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	529	489	412	464	410
Energikostnad kr/kvm*	192	161	111	192	155
Underhållsfond kr/kvm	881	908	639	397	276
Reservering till underhållsfond kr/kvm	27	311	272	155	155
Sparande kr/kvm*	238	264	299	261	309
Ränta kr/kvm	69	49	45	36	37
Skuldsättning kr/kvm*	3 109	3 324	3 542	3 658	3 773
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 109	3 324	3 542	3 658	3 773
Räntekänslighet %*	3,5	4,0	4,4	4,7	5,0

\* obligatoriska nyckeltal



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

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

### Soliditet:

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

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

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

### Sparande:

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

### Skuldsättning kr/kvm:

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

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

### Räntekänslighet:

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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	421 944	8 807 500	-395 037	806 049
Disposition enl. årsstämmobeslut			806 049	-806 049
Reservering underhållsfond		260 000	-260 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-523 830	523 830	
Årets resultat				539 149
<b>Vid årets slut</b>	<b>421 944</b>	<b>8 543 670</b>	<b>674 842</b>	<b>539 149</b>

## Resultatdisposition

### Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma	411 012
Årets resultat	539 149
Årets fondreservering enligt stadgarna	-260 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	523 830
<b>Summa</b>	<b>1 213 990</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **1 213 990**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 835 066	8 426 413
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 083	334 817
<b>Summa</b>		<b>8 855 149</b>	<b>8 761 230</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 657 173	-5 152 720
Övriga externa kostnader	Not 5	-590 575	-740 041
Personalkostnader	Not 6	-263 853	-417 068
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 243 913	-1 342 600
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 755 514</b>	<b>-7 652 430</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 099 636</b>	<b>1 108 800</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	109 524	174 165
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-670 011	-476 917
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-560 487</b>	<b>-302 752</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>539 149</b>	<b>806 049</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>539 149</b>	<b>806 049</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
<strong>TILLGÅNGAR</strong>			
<strong>Anläggningstillgångar</strong>			
<strong>Materiella anläggningstillgångar</strong>			
Byggnader och mark	Not 10	30 399 974	30 990 695
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	3 523 886	3 592 435
<strong>Summa materiella anläggningstillgångar</strong>		<strong>33 923 860</strong>	<strong>34 583 130</strong>
<strong>Finansiella anläggningstillgångar</strong>			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 12	2 216 000	2 216 000
<strong>Summa finansiella anläggningstillgångar</strong>		<strong>2 216 000</strong>	<strong>2 216 000</strong>
<strong>Summa anläggningstillgångar</strong>		<strong>36 139 860</strong>	<strong>36 799 130</strong>
<strong>Omsättningstillgångar</strong>			
<strong>Kortfristiga fordringar</strong>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	3 586	-200
Övriga fordringar	Not 14	4 442	84 313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	334 527	432 917
<strong>Summa kortfristiga fordringar</strong>		<strong>342 555</strong>	<strong>517 030</strong>
<strong>Kassa och bank</strong>			
Kassa och bank	Not 16	5 158 549	5 901 032
<strong>Summa kassa och bank</strong>		<strong>5 158 549</strong>	<strong>5 901 032</strong>
<strong>Summa omsättningstillgångar</strong>		<strong>5 501 104</strong>	<strong>6 418 063</strong>
<strong>Summa tillgångar</strong>		<strong>41 640 964</strong>	<strong>43 217 193</strong>

# Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>		
<strong>Eget kapital</strong>		
<strong>Bundet eget kapital</strong>		
Medlemsinsatser	421 944	421 944
Fond för yttre underhåll	8 543 670	8 807 500
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>8 965 614</strong>	<strong>9 229 444</strong>
<strong>Fritt eget kapital</strong>		
Balanserat resultat	674 841	-395 037
Årets resultat	539 149	806 049
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>1 213 990</strong>	<strong>411 012</strong>
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>10 179 604</strong>	<strong>9 640 456</strong>
<strong>SKULDER</strong>		
<strong>Långfristiga skulder</strong>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	9 252 344
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>	<strong>6 019 375</strong>	<strong>9 252 344</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	22 977 500
Leverantörsskulder	Not 18	211 326
Skatteskulder	Not 19	29 315
Övriga skulder	Not 20	12 641
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 093 611
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>	<strong>25 441 985</strong>	<strong>24 324 393</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>	<strong>41 640 964</strong>	<strong>43 217 193</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	1 099 636	1 108 800
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 243 913	1 342 600
	<strong>2 343 548</strong>	<strong>2 451 401</strong>
Erhållen ränta	213 138	106 976
Erlagd ränta	-645 887	-479 099
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong>	<strong>1 910 800</strong>	<strong>2 079 277</strong>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	70 861	315 457
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-51 377	-318 340
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<strong>1 930 284</strong>	<strong>2 076 395</strong>
<strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Investeringar i byggnader och mark	-466 250	0
Investeringar i inventarier	-118 393	0
<strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>	<strong>-584 643</strong>	<strong>0</strong>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Amortering av lån	-2 088 125	-2 117 500
<strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>	<strong>-2 088 125</strong>	<strong>-2 117 500</strong>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>		
Årets kassaflöde	-742 483	-41 105
Likvida medel vid årets början	5 901 032	5 942 137
Likvida medel vid årets slut	5 158 549	5 901 032
Kassa och Bank BR	5 158 549	5 901 032



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt kompletterande upplysningar BFNAR 2023:1. Detta är föreningens första år med redovisning enligt K3 regelverket. Redovisningsprinciper som har ändrats är komponentredovisning av anläggningstillgångar. Jämförelsesiffrorna har inte räknats om.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

## Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

## Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

## Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad balkonger	Linjär	42-50
Byggnad invändiga dörrar	Linjär	26
Byggnad elinstallationer	Linjär	15-58
Byggnad entrepartier	Linjär	40-100
Byggnad fasad	Linjär	44
Byggnad fönster	Linjär	48
Byggnad hyresgästanpassningar	Linjär	18
Byggnad hiss	Linjär	57
Byggnad inre ytskikt	Linjär	47
Byggnad stomme, grund och ej utbytbara byggnadskomponenter	Linjär	172
Byggnad tak	Linjär	43
Byggnad tvättstugeutrustning	Linjär	15
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	50
Byggnad ventilation	Linjär	39
Byggnad värmesystem	Linjär	20
Installationer solceller	Linjär	25
Installationer laddstolpar	Linjär	7
Installation avläsning solceller	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	8 083 728	7 699 152
Hyror, lokaler	26 303	25 503
Hyror, p-platser	267 393	261 120
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-24 369	-28 692
Elavgifter	34 207	34 330
Fiber TV/Internet	376 704	376 704
Övriga avgifter	0	-1 495
Övriga ersättningar (pantförskrivn/överlåtelseavg, uthyrning gästrum)	69 312	57 494
Övriga sidointäkter (försäljning el solceller)	1 791	2 291
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	7
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>8 835 066</b>	<b>8 426 413</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	20 083	16 305
Försäkringsersättningar	0	318 512
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>20 083</b>	<b>334 817</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-523 830	-409 097
Reparationer	-635 618	-664 453
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-248 256	-234 720
Försäkringspremier	-223 016	-187 898
Fiber TV/Internet	-396 825	-397 980
Återbäring från Riksbyggen	5 600	1 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 406	-45 813
Serviceavtal (digitala entréavlor, entrémattor, fastighetsnätverk)	-251 475	-186 489
Obligatoriska besiktningar (hissar, lekplats, OVK ventilationskontroll)	-163 523	-57 677
Snö- och halkbekämpning	-56 341	-88 729
Förbrukningsinventarier (2 st laddskåp för cykelbatterier)	-46 672	-18 424
Fordons- och maskinkostnader (hyra lift för julgransbelysn, parkeringskort)	-16 455	-5 690
Vatten	-358 811	-207 297
Fastighetsel	-1 171 163	-941 455
Uppvärmning	-331 550	-412 042
Sophantering och återvinning	-39 388	-72 518
Förvaltningsarvode drift	-1 190 445	-1 224 237
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-5 657 173</b>	<b>-5 152 720</b>



## Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-398 841	-563 220
IT-kostnader (fibersurf)	-28 392	-1 704
Arvode, yrkesrevisorer	-17 375	-16 875
Övriga förvaltningskostnader (medlemsaktiviteter)	-57 314	-66 045
Kreditupplysningar	-1 748	-3 105
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 062	-21 944
Representation	-2 581	-5 487
Kontorsmateriel (tryckning årsredovisningar, toner mm)	-21 684	-17 127
Telefon (driftövervakning hissar)	-2 489	-15 569
Medlemsavgift (Intresseföreningen)	-9 360	-9 360
Bankkostnader	-5 993	-5 230
Advokat och rättegångskostnader	0	-9 736
Övriga externa kostnader (årsavgift hälsoskyddstillsyn, fägelsäkring piggar)	-22 738	-4 640
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-590 575</b>	<b>-740 041</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Lön till kollektivanställda	-40 880	-41 664
Styrelsearvoden (två år fg år)	-100 000	-182 500
Sammanträdesarvoden (två år fg år)	-47 000	-83 500
Övriga ersättningar	0	-2 565
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-30 250	-24 375
Övriga kostnadsersättningar	-275	-585
Övriga personalkostnader (utbildning)	-6 650	-11 850
Sociala kostnader (två år fg år)	-38 798	-70 029
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-263 853</b>	<b>-417 068</b>

## Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 056 971	-207 992
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-951 613
Avskrivning Installationer	-186 942	-182 995
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 243 913</b>	<b>-1 342 600</b>

## Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	109 166	173 772
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	332	0
Övriga ränteintäkter	25	393
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>109 524</b>	<b>174 165</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2024-09-01</b>	<b>2023-09-01</b>
	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-670 011	-476 917
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-670 011</b>	<b>-476 917</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	46 341 330	10 399 579
Mark	2 440 000	2 440 000
Tillkommande utgifter	0	35 941 751
	<b>48 781 330</b>	<b>48 781 330</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	466 250	0
	<b>466 250</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>49 247 580</b>	<b>48 781 330</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-17 790 635	-6 250 576
Tillkommande utgifter	0	-10 380 454
	<b>-17 790 635</b>	<b>-16 631 030</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 056 971	-207 992
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-951 613
	<b>-1 056 971</b>	<b>-1 159 605</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-18 847 606</b>	<b>-17 790 635</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

Byggnader	27 959 974	3 941 011
Mark	2 440 000	2 440 000
Tillkommande utgifter	0	24 609 684

**Taxeringsvärden**

Bostäder	118 000 000	107 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>118 000 000</b>	<b>107 000 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>91 000 000</i>	<i>82 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>27 000 000</i>	<i>25 000 000</i>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	100 356	100 356
Installationer	4 213 046	4 213 046
	<b>4 313 402</b>	<b>4 313 402</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	118 393	0
	<b>118 393</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>4 431 795</b>	<b>4 313 402</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-100 356	-100 356
Installationer	-620 611	-437 615
	<b>-720 967</b>	<b>-537 971</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-186 942	-182 996
	<b>-186 942</b>	<b>-182 996</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-907 909</b>	<b>-720 967</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>3 523 886</b>	<b>3 592 435</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	3 523 886	3 592 435

**Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2025-08-31	2024-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag	2 216 000	2 216 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag</b>	<b>2 216 000</b>	<b>2 216 000</b>
<i>4 432 st Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen</i>		

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar (tillgodo)	0	-200
Kundfordringar	3 586	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>3 586</b>	<b>-200</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	4 442	14 593
Andra kortfristiga fordringar	0	69 720
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>4 442</b>	<b>84 313</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	17 344	120 958
Förutbetalda försäkringspremier	91 179	82 524
Förutbetalda driftkostnader	14 093	12 917
Förutbetalt förvaltningsarvode	125 962	142 983
Förutbetald fiber TV/Internet	65 220	65 220
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 729	8 315
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>334 527</b>	<b>432 917</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2025-08-31	2024-08-31
Handkassa	15 000	15 000
Bankmedel	3 621 958	4 662 519
Transaktionskonto	1 521 591	1 223 513
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 158 549</b>	<b>5 901 032</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	30 141 719	32 229 844
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-117 500	-490 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-24 004 844	-22 977 500
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>6 019 375</b>	<b>9 252 344</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,80%	2025-08-25	2 637 500,00	-2 127 500,00	510 000,00	0,00
SWEDBANK	0,80%	2025-08-25	6 812 500,00	-6 812 500,00	0,00	0,00
SWEDBANK	2,54%	2025-11-28	0,00	2 127 500,00	0,00	2 127 500,00
SWEDBANK	2,53%	2025-11-28	5 812 500,00	0,00	0,00	5 812 500,00
SWEDBANK	2,54%	2025-11-28	0,00	6 812 500,00	0,00	6 812 500,00
SWEDBANK	2,60%	2026-04-24	8 062 344,00	0,00	410 000,00	7 652 344,00
SWEDBANK	1,07%	2026-06-17	1 680 000,00	0,00	80 000,00	1 600 000,00
SWEDBANK	2,58%	2026-11-25	7 225 000,00	0,00	1 088 125,00	6 136 875,00
<b>Summa</b>			<b>32 229 844,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 088 125,00</b>	<b>30 141 719,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 2 127 500 kr, 5 812 500 kr, 6 812 500 kr, 7 652 344 kr och 1 600 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta länefinansieringen inom ett år då fastighetens länefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

**Not 18 Leverantörsskulder**

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	148 857	211 326
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>148 857</b>	<b>211 326</b>

**Not 19 Skatteskulder**

	2025-08-31	2024-08-31
Skatteskulder	17 542	29 315
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>17 542</b>	<b>29 315</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2025-08-31	2024-08-31
Skuld för moms	12 549	12 641
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>12 549</b>	<b>12 641</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna löner	8 512	0
Upplupna sociala avgifter	33 098	31 783
Upplupna räntekostnader	35 564	11 440
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	42 897	44 009
Upplupna elkostnader	60 342	53 849
Upplupna vattenavgifter	57 859	43 314
Upplupna värmekostnader	17 186	16 327
Upplupna kostnader för renhållning	0	2 380
Upplupna styrelsearvoden	163 375	166 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 720	23 875
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	720 140	700 134
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 140 693</b>	<b>1 093 611</b>

**Not 22 Ställda säkerheter**

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	37 900 000	37 900 000

**Not 23 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart och beslutades den 15 oktober 2025

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Robert Greve  
*Ordförande*

Jill Bengtsson  
*Ledamot*

Lars Lundblad  
*Ledamot*

Marlene Kreutz  
*Ledamot*

Lars Magnusson  
*Ledamot*

Bo Andersson  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Kenneth Nilsson  
*Auktoriserad revisor*  
*Exset Revision AB*

Joakim Paulson  
*Auktoriserad revisor*  
*Exset Revision AB*



# Verifikat

Document ID 09222115557559875620

## Dokument

Årsredovisning 2024-2025 RBF Vågmästaren  
Huvuddokument  
29 sidor  
Startades 2025-10-15 20:40:14 CEST (+0200) av Ingrid  
Gustavsson (IG)  
Färdigställt 2025-10-17 12:13:34 CEST (+0200)

## Initierare

Ingrid Gustavsson (IG)  
Riksbyggen  
ingrid.gustavsson@riksbyggen.se

## Signerare

Robert Greve (RG)  
robert.greve@bravida.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ROBERT GREVE"  
Signerade 2025-10-15 21:56:00 CEST (+0200)

Jill Bengtsson (JB)  
jcwb@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jill  
Monika Christin Bengtsson"  
Signerade 2025-10-16 09:37:35 CEST (+0200)

Lars Lundblad (LL)  
lars.lundblad@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS  
LUNDBLAD"  
Signerade 2025-10-16 07:28:14 CEST (+0200)

Marlene Kreutz (MK)  
marlene.kreutz@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARLENE KREUTZ"  
Signerade 2025-10-15 21:27:04 CEST (+0200)



# Verifikat

Document ID 09222115557559875620

Lars Magnusson (LM)  
lasse.magnusson68@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Bertil Magnusson"  
Signerade 2025-10-15 21:24:08 CEST (+0200)

Bo Andersson (BA)  
bo.andersson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO ANDERSSON"  
Signerade 2025-10-16 08:33:01 CEST (+0200)

Kenneth Nilsson (KN)  
kenneth.nilsson@exset.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KENNETH NILSSON"  
Signerade 2025-10-17 11:56:37 CEST (+0200)

Joakim Paulson (JP)  
joakim.paulson@exset.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOAKIM PAULSON"  
Signerade 2025-10-17 12:13:34 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Vågmästaren  
Org.nr. 739400-2278

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Vågmästaren för räkenskapsåret 2024-09-01 -- 2025-08-31.

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 31 augusti 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns 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.

## **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 Vågmästaren för räkenskapsåret 2024-09-01 -- 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi 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 vår professionella 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.

Båstad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kenneth Nilsson  
Auktoriserad revisor

Joakim Paulson  
Auktoriserad revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

---

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

## Underskrift 1

Namn: Joakim Paulson  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2025-10-17 11:54:44 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 6abe1ea1f5d94feba3055235c334887b

## Underskrift 2

Namn: Kenneth Nilsson  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2025-10-17 11:55:32 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 1c568ff4c9fc44629758465e3aa9e231

---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en 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 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 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.

# Hållbarhetsredovisning 2024/2025

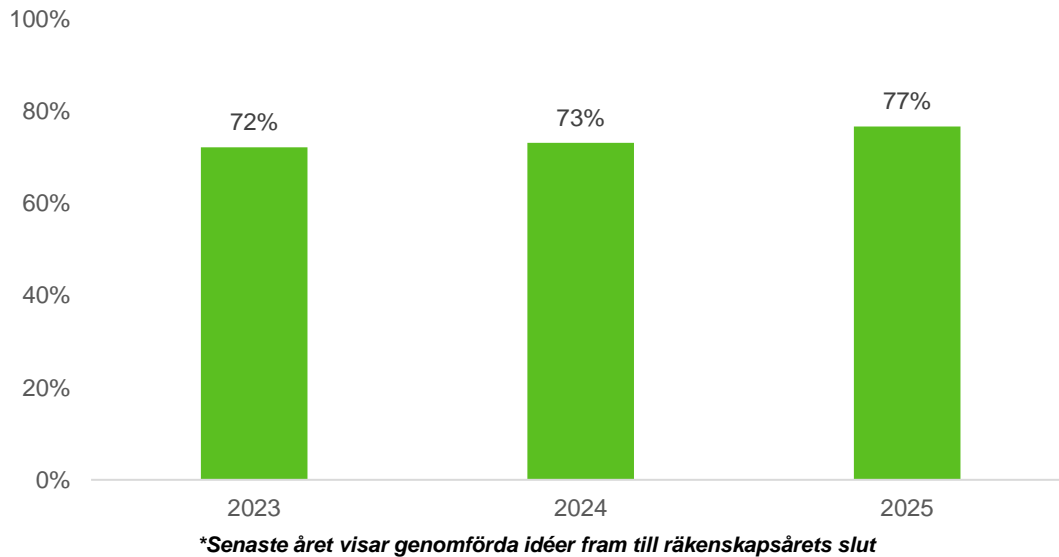
RBF Vågmästaren (739400-2278)



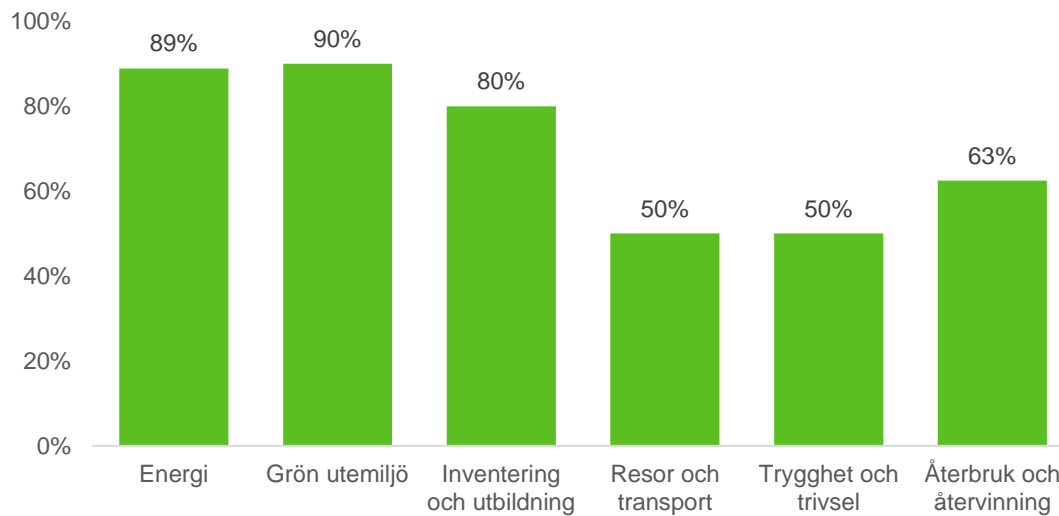
## Hållbarhetsidéer

Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RBF Vågmästaren har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till: <http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

### Total andel genomförda hållbarhetsidéer



### Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 77% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 18%

## Energi

- ✓ Installerat avluftare och avgasare
- ✓ Sparat energi med AI-teknik
- ✓ Övervakat driften
- Bytt ljuskällor inomhus
- Jämnat ut temperaturskillnader
- Bytt ut gammal tvättutrustning
- Isolerat vindens bjälklag
- Bytt till energieffektiva kranar
- ✓ Installerat solceller
- ✓ Kontrollerat termostatventilens funktion
- Bytt till el från förnybara källor
- Minskat onödig energianvändning
- Infört mätbara hållbarhetsmål
- Bytt ljuskällor utomhus
- Återvunnit ventilationsvärme
- Köpt tjänsten Energiförvaltning

## Återbruk och återvinning

- ✓ Samlat in matfett
- Delat på saker och tjänster
- Samlat in farligt avfall
- Förbättrat källsorteringsrummet
- Skapat en prylhylla

## Resor och transport

- ✓ Installerat laddstation för elbilar
- ✓ Fått fler att cykla

## Grön utemiljö

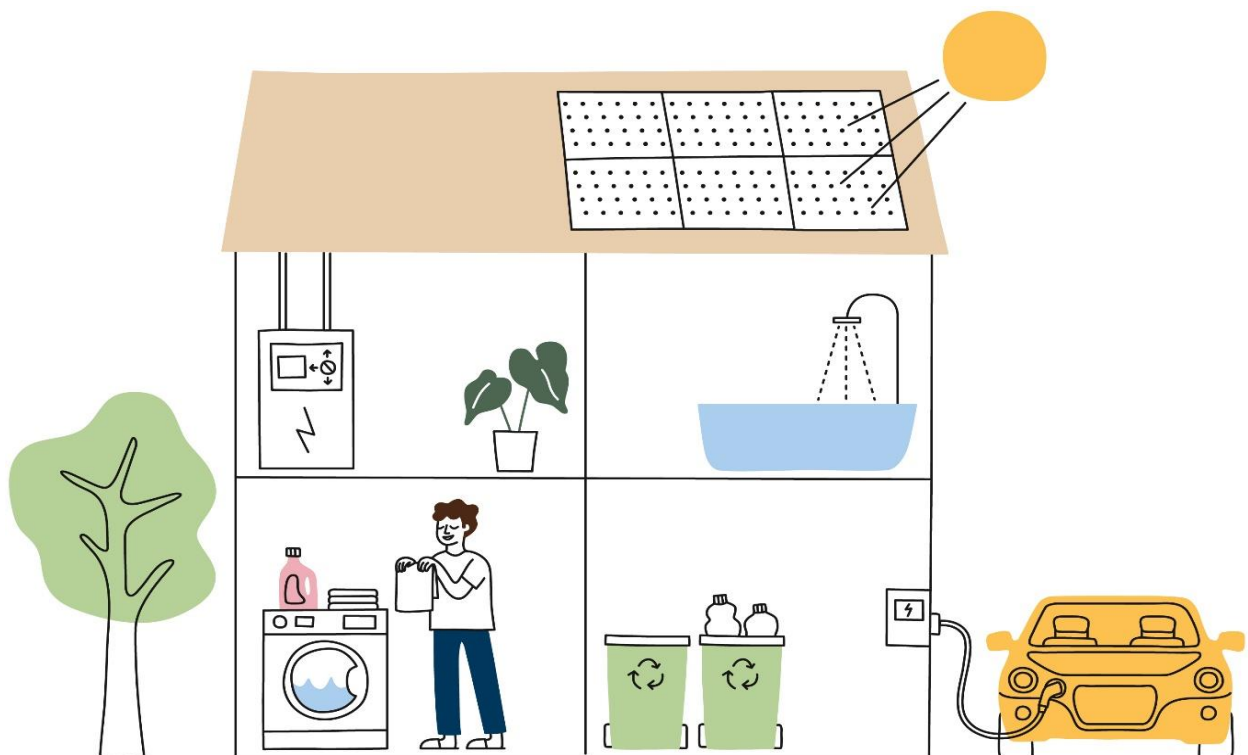
- ✓ Lämnat kvar rester av löv och gräs
- ✓ Anlagt en äng
- ✓ Planterat träd
- ✓ Anlagt gröna tak
- ✓ Anlagt odlingslotter
- ✓ Startat insektshotell
- ✓ Vattnat med regnvatten
- ✓ Växter som blommar hela säsongen
- ✓ Satt upp fågelholkar

## Inventering och utbildning

- ✓ Gjort en energiplan
- ✓ Startat studiecirkel för ökat miljötank
- ✓ Utsett miljö- och energiansvarig
- ✓ Inventerat ljuskällor
- ✓ Kontrollerat temperaturen
- ✓ Utvecklat styrelsen
- ✓ Gjort en miljöutredning
- ✓ Informerat boende om hållbarhet

## Trygghet och trivsel

- ✓ Träffats dagtid
- ✓ Välkomnat nya medlemmar
- ✓ Etablerat huskurage



## Energi

Föreningens byggnader har energiklass C. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2032-10-12.

Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

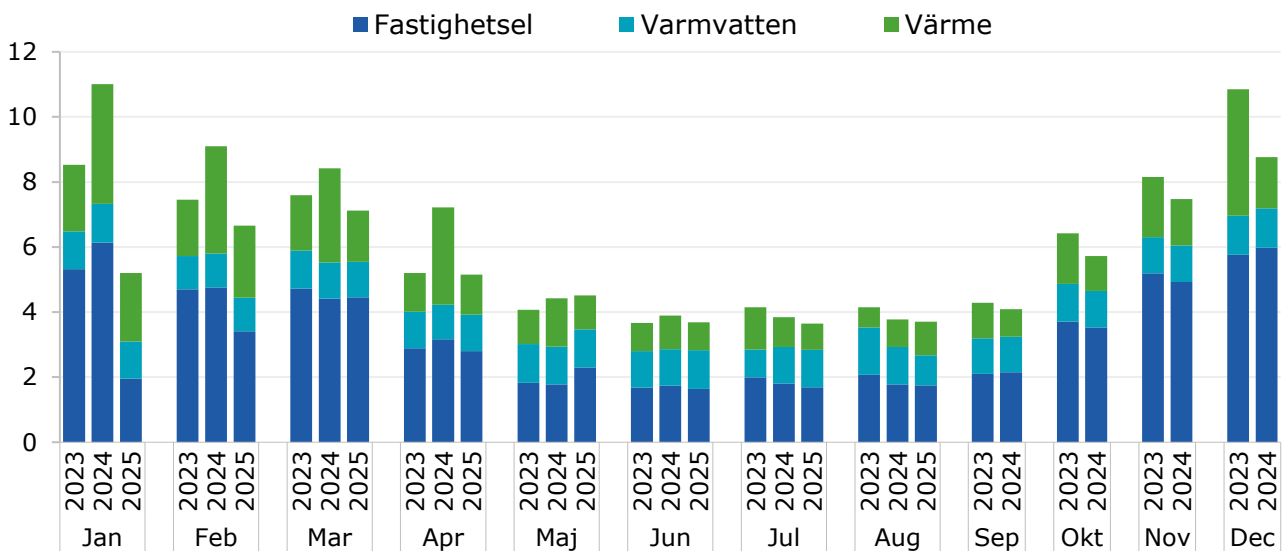
Föreningens totala area var 12 122 m<sup>2</sup> mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens energideklaration.

Föreningen köper el från förnybara källor och har en solcellsanläggning som bidragit till att minska elförbrukningen från andra energikällor.

### Specifik energianvändning per år

	2022/2023	2023/2024	2024/2025	
Specifik energianvändning	72	81	66	kWh/m <sup>2</sup>
Varav fastighetsel	41	42	37	kWh/m <sup>2</sup>

### Specifik energianvändning per månad [kWh/m<sup>2</sup>]



### Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen 2024/2025 var 700 l/m<sup>2</sup> varav 240 l/m<sup>2</sup> värmdes till varmvatten vilket krävde 13 kWh/m<sup>2</sup>. Alla fastigheter har inte energimätning på varmvattenanvändningen, då har vi beräknat förbrukningen med hjälp av vedertagna schabloner.

## **We Effect**

Som medlem och ägare av Riksbyggen är bostadsrättsföreningen en bidragsgivare till We Effect. We Effect arbetar med frågor kopplade till hållbar landsbygdsutveckling, rätten till en värdig bostad, tillgång till mark och jämställdhet och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. Samarbetet med Riksbyggen har funnits sedan 1980-talet. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen 2024 in drygt 1,7 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se>

# Riksbyggen Bostadsrättsförening Vågmästaren

*Årsredovisningen är upprättad av  
styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Vågmästaren  
i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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](http://www.riksbyggen.se)

