

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

RBF Vadstenahus nr 3
Org nr: 724000-1060





1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215
216
217
218
219
220
221
222
223
224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
235
236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275
276
277
278
279
280
281
282
283
284
285
286
287
288
289
290
291
292
293
294
295
296
297
298
299
300
301
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351
352
353
354
355
356
357
358
359
360
361
362
363
364
365
366
367
368
369
370
371
372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424
425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500
501
502
503
504
505
506
507
508
509
510
511
512
513
514
515
516
517
518
519
520
521
522
523
524
525
526
527
528
529
530
531
532
533
534
535
536
537
538
539
540
541
542
543
544
545
546
547
548
549
550
551
552
553
554
555
556
557
558
559
560
561
562
563
564
565
566
567
568
569
570
571
572
573
574
575
576
577
578
579
580
581
582
583
584
585
586
587
588
589
590
591
592
593
594
595
596
597
598
599
600
601
602
603
604
605
606
607
608
609
610
611
612
613
614
615
616
617
618
619
620
621
622
623
624
625
626
627
628
629
630
631
632
633
634
635
636
637
638
639
640
641
642
643
644
645
646
647
648
649
650
651
652
653
654
655
656
657
658
659
660
661
662
663
664
665
666
667
668
669
670
671
672
673
674
675
676
677
678
679
680
681
682
683
684
685
686
687
688
689
690
691
692
693
694
695
696
697
698
699
700
701
702
703
704
705
706
707
708
709
710
711
712
713
714
715
716
717
718
719
720
721
722
723
724
725
726
727
728
729
730
731
732
733
734
735
736
737
738
739
740
741
742
743
744
745
746
747
748
749
750
751
752
753
754
755
756
757
758
759
760
761
762
763
764
765
766
767
768
769
770
771
772
773
774
775
776
777
778
779
780
781
782
783
784
785
786
787
788
789
790
791
792
793
794
795
796
797
798
799
800
801
802
803
804
805
806
807
808
809
810
811
812
813
814
815
816
817
818
819
820
821
822
823
824
825
826
827
828
829
830
831
832
833
834
835
836
837
838
839
840
84

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

Härmed kallelse samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma för RBF Vadstenahus nr 3

Dag: Tisdagen den 2 december 2025

Tid: 18:00

Plats: Föreningslokalen Katarinas väg 6B

Dagordning

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte stämмоordförande 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 ska 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

Styrelsen
RBF Vadstenahus nr 3

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Vadstenahus 3 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger marken med äganderätt.

Nuvarande stadgar registrerades 2025-06-18

Föreningen har sitt säte i Vadstena kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 278 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 314 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Under räkenskapsåret har föreningen gjort en extra amortering på 3,5 mln kr.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Solrosen 2 och Vårlöken 7 i Vadstena kommun. Byggnaderna är uppförda 1949. Fastigheternas adress är Skänningegatan 27-29 A-B, Katarinas väg 4 A-B, 6 A-B samt Birgittas väg 4 A-B i Vadstena.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i RB-försäkring via Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	10
2 rum och kök	41
3 rum och kök	17
4 rum och kök	4

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	11
Antal garage	3
Antal p-platser	33



Total bostadsarea	4 040 m ²
Total lokalarea	493 m ²
Årets taxeringsvärde	36 062 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	32 929 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Vadstena Handbollsförening	117
Alla Format i Vadstena AB	285

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västra Östergötland. 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 180 tkr och planerat underhåll för 592 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte av avgasare och magnetfilter	2017
Byte av stamventiler	2017
Byte av trasiga fönster	2017
Staket	2017
Renovering hyreslägenhet	2018
Målning av lokaler	2018
Byte av termostatventil, plombering av termostat	2018
Byte av vindskivor, takläckage	2018
Installationer	2020
Huskropp utvändigt	2020
Uteplats	2021
Byte VVC pump	2021
Målning av plåtar	2023
Plattgång och L-stöd	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Undercentral	592 375



Planerat underhåll	År
Dränering	2025-2026
Tvätta tak	2026-2028
Stambyte	2026-2030

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Inger Jangius	Ordförande	2026
Gun Kennerud	Ledamot	2027
Lars Carenhed	Ledamot	2026
Magnus Rosén	Ledamot	2025
Roger Ansered	Ledamot	2025
Miriam Eriksson	Ledamot	2025
Rebecka Staf	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Benny Davidsson	Suppleant	2025
Carola Monicadotter Lööf	Suppleant	2026
Jan Börjesson	Suppleant	2025
Linda Karlsson	Suppleant	2026
Monica Bokström	Suppleant	2026
Patrik Halldan	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christian Chromnér	Auktoriserat revisor	2025
Tuula Biamont	Föreningsrevisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björn Andersson	2025
Tuula Biamont	2025

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 86 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 86 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-01-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgift med 2% från 2025-09-01

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 907 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	4 047	3 833	3 775	3 728	3 647
Resultat efter finansiella poster	36	830	804	1 063	1 546
Soliditet %	31	26	22	19	15
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	95	95	95	95	64
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	951	950	940	933	894
Energikostnad kr/kvm	191	185	176	172	170
Sparande kr/kvm	200	272	264	312	437
Skuldsättning kr/kvm	2 739	3 594	3 677	3 759	3 835
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 073	4 033	4 125	4 218	4 303
Räntekänslighet %	3,2	4,2	4,4	4,5	4,8

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	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	94 916	1 339 685	3 582 075	829 966
Disposition enl. årsstämmobeslut			829 966	-829 966
Reservering underhållsfond		1 271 000	-1 271 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-592 375	592 375	
Årets resultat				35 858
Vid årets slut	94 916	2 018 310	3 733 416	35 858

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 412 041
Årets resultat	35 858
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 271 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	592 375
Summa	3 769 274

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

3 769 274

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 047 174	3 832 559
Övriga rörelseintäkter		2 640	202 502
Summa rörelseintäkter		4 049 814	4 035 061
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 946 814	-2 346 302
Övriga externa kostnader	Not 4	-276 973	-247 916
Personalkostnader	Not 5	-135 228	-70 458
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-278 085	-279 860
Summa rörelsekostnader		-3 637 100	-2 944 537
Rörelseresultat		412 714	1 090 525
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45 580	179 018
Räntekostnader och liknande resultatposter		-422 436	-439 576
Summa finansiella poster		-376 856	-260 559
Resultat efter finansiella poster		35 858	829 966
Årets resultat		35 858	829 966



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	15 952 602	16 213 851
Inventarier, verktyg och installationer	Not 7	178 712	195 548
Summa materiella anläggningstillgångar		16 131 313	16 409 398
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 8	374 500	374 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		374 500	374 500
Summa anläggningstillgångar		16 505 813	16 783 898
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	6 456
Övriga fordringar		17 828	131 482
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	237 321	325 994
Summa kortfristiga fordringar		255 209	463 933
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 311 748	5 553 313
Summa kassa och bank		2 311 748	5 553 313
Summa omsättningstillgångar		2 566 957	6 017 246
Summa tillgångar		19 072 770	22 801 145



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		94 916	94 916
Fond för yttre underhåll		2 018 310	1 339 685
Summa bundet eget kapital		2 113 226	1 434 601
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 733 416	3 582 075
Årets resultat		35 858	829 966
Summa fritt eget kapital		3 769 274	4 412 041
Summa eget kapital		5 882 500	5 846 642
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	12 042 038	15 916 738
Summa långfristiga skulder		12 042 038	15 916 738
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	374 700	374 700
Leverantörsskulder		213 863	183 315
Skatteskulder		14 288	3 958
Övriga skulder		8 382	32 186
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	536 999	443 606
Summa kortfristiga skulder		1 148 232	1 037 765
Summa eget kapital och skulder		19 072 770	22 801 145



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	412 714	1 090 525
Avskrivningar	278 085	279 860
	690 799	1 370 385
Erhållen ränta	45 580	179 019
Erlagd ränta	-422 436	-439 579
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	313 943	1 109 825
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	208 724	-99 282
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	110 467	40 129
Kassaflöde från den löpande verksamheten	633 134	1 054 673
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-28 969
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-28 969
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-3 874 700	-374 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 874 700	-374 700
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-3 241 565	651 004
Likvida medel vid årets början	5 553 313	4 902 310
Likvida medel vid årets slut	2 311 748	5 553 313
Kassa och Bank BR	2 311 748	5 553 313



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

From 2024 redovisas Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter och kabel-tv-avgifter som Nettoomsättning.

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	10
Inventarier	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 663 024	3 663 024
Hyror, bostäder	4 800	4 800
Hyror, lokaler	155 162	149 934
Hyror, garage	12 024	11 124
Hyror, p-platser	28 800	19 200
Hyror, övriga	4 800	4 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-34 224	-34 224
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 400	-2 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-50	0
Bränsleavgifter, bostäder	2 052	2 052
Elavgifter	17 979	14 249
Kabel-tv-avgifter	170 400	
Pant -och överlåtelseavgift	24 831	
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-24	
Summa nettoomsättning	4 047 174	3 832 559

Not 3 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-592 375	-122 893
Reparationer	-180 044	-158 467
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-115 620	-105 290
Arrendeavgifter	-18 283	0
Försäkringspremier	-149 195	-129 471
Kabel- och digital-TV	-301 669	-298 860
Återbäring från Riksbyggen	3 700	600
Serviceavtal	-55 751	-44 644
Obligatoriska besiktningar	-9 903	-9 868
Snö- och halkbekämpning	-77 380	-90 655
Förbrukningsinventarier	-6 273	-11 036
Vatten	-105 580	-102 447
Fastighetsel	-118 324	-108 097
Uppvärmning	-640 764	-626 304
Sophantering och återvinning	-127 833	-119 593
Förvaltningsarvode drift	-451 520	-419 278
Summa driftskostnader	-2 946 814	-2 346 302

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-182 400	-167 000
IT-kostnader	-6 019	-5 218
Arvode, yrkesrevisorer	-14 625	-13 500
Övriga förvaltningskostnader	-32 495	-2 776
Kreditupplysningar	-2 597	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 599	-27 020
Representation	-3 527	-1 760
Kontorsmateriel	-5 278	-1 706
Medlems- och föreningsavgifter	-3 600	-3 600
Bankkostnader	-4 275	-4 164
Övriga externa kostnader	-3 558	-21 173
Summa övriga externa kostnader	-276 973	-247 916

Not 5 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-58 800	-35 000
Sammanträdesarvoden	-45 384	-20 241
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 292	-3 180
Övriga kostnadsersättningar	-225	-450
Sociala kostnader	-28 527	-11 587
Summa personalkostnader	-135 228	-70 458



Not 6 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	32 604 237	32 604 237
Mark	60 416	60 416
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	32 664 653	32 664 653

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-9 851 922	-9 590 673
	-9 068 175	-9 590 673

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-261 249	-261 249
	-261 249	-261 249

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Akkumulerade upp- och nedskrivningar	-10 113 170	-9 851 922
---	--------------------	-------------------

Ingående nedskrivningar	-6 598 881	-6 598 881
	-6 598 881	-6 598 881

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	15 952 602	16 213 850
Byggnader	15 892 186	16 153 434
Mark	60 416	60 416

Taxeringsvärden

Bostäder	35 000 000	32 000 000
Lokaler	1 062 000	851 000

Totalt taxeringsvärde

	36 062 000	32 929 000
<i>varav byggnader</i>	<i>29 620 000</i>	<i>27 546 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 442 000</i>	<i>5 413 000</i>



Not 7 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Maskiner, inventarier och installationer	393 069	364 099
	393 069	181 077
Årets anskaffningar		
Maskiner, inventarier och installationer	0	28 969
	0	28 969
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	393 069	393 069
Accumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner, inventarier och installationer	-197 521	-178 909
	-197 521	-178 909
Årets avskrivningar		
Maskiner, inventarier och installationer	-16 836	-18 611
	-16 836	-18 611
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	214 357	-197 521
Restvärde enligt plan vid årets slut	178 712	195 548

Not 8 Andra långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Garantikapitalbevis i Intresseföreningen 749 st á 500 kr/st	374 500	374 500
Summa andra långfristiga fordringar	374 500	374 500
<i>Garantikapitalbevis i Intresseföreningen 749 st á 500 kr/st</i>		

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	3 479	27 744
Förutbetalda försäkringspremier	78 819	70 375
Förutbetalt förvaltningsarvode	155 023	151 470
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	76 405
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	237 321	325 994

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	12 416 738	16 291 438
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-374 700	-374 700
Långfristig skuld vid årets slut	12 042 038	15 916 738

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,16%	2025-10-30	5 271 304,00	0,00	3 746 320,00	1 524 984,00
STADSHYPOTEK	1,51%	2025-12-30	4 660 989,00	0,00	60 000,00	4 600 989,00
STADSHYPOTEK	4,69%	2026-03-30	6 359 145,00	0,00	68 380,00	6 290 765,00
Summa			16 291 438,00	0,00	3 874 700,00	12 416 738,00

Det fins tre lån med villkorsändringsdag inom ett år som inte har slutbetalningsdag inom ett år varför de redovisas som långfristiga. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 374 700 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	23 000	1 378
Upplupna räntekostnader	57 205	60 952
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 960	0
Upplupna elkostnader	8 698	12 562
Upplupna värmekostnader	25 737	21 594
Upplupna styrelsearvoden	82 728	13 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	29 095
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	931	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	332 741	304 525
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	536 999	443 606

Not Ställda säkerheter	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	24 078 000	33 982 000

F.g.års beloppet är fel. Rätt belopp är 24 078 000 kr.

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång



Styrelsens underskrifter

Vadstena, datum enligt digital signering

Carola Monicadotter Lööf (istället Inger Jangius)

Roger Ansered

Gun Kennerud

Miriam Eriksson

Lars Carenhed

Rebecka Staf

Magnus Rosén

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Christian Kromnér
Auktoriserad revisor

Tuula Biamont
Föreningsrevisor



Verifikat

Document ID 09222115557561888023

Dokument

Vadstenahus nr 3 Årsredovisning 2024-2025
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2025-11-10 08:49:21 CET (+0100) av Kristina Bajoriuniene (KB)
Färdigställt 2025-11-11 09:08:39 CET (+0100)

Initierare

Kristina Bajoriuniene (KB)
Riksbyggen
kristina.bajoriuniene@riksbyggen.se

Signerare

Carola Monicadotter Löf (CML)
carola.monicadotterloof@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Carola E M Monicadotter Löf"
Signerade 2025-11-10 09:24:11 CET (+0100)

Roger Ansered (RA)
anseredroger@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROGER ANSERED"
Signerade 2025-11-10 10:34:47 CET (+0100)

Gun Kennerud (GK)
g.kennerud@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUN KENNERUD"
Signerade 2025-11-10 09:04:34 CET (+0100)

Miriam Eriksson (ME)
miriameriksson@msn.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIRIAM ERIKSSON"
Signerade 2025-11-10 10:38:43 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557561888023

Lars Carenhed (LC)
carenhed@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS
GÖRAN CARENHED"
Signerade 2025-11-10 15:37:06 CET (+0100)

Rebecka Staf (RS)
rebecka.staf@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"REBECKA STAF"
Signerade 2025-11-10 10:34:07 CET (+0100)

Magnus Rosén (MR)
rossa928@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGNUS ROSÉN"
Signerade 2025-11-10 23:48:08 CET (+0100)

Tuula Biamont (TB)
aeonen22@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TUULA BIAMONT"
Signerade 2025-11-10 09:53:50 CET (+0100)

Christian Kromnér (CK)
christian@revise.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Christian Robert Kromnér"
Signerade 2025-11-11 09:08:39 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557561888023

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 Vadstenahus nr 3, org.nr 724000-1060

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Vadstenahus nr 3 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-11-04 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Vadstenahus nr 3 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christian Kromnér
Auktoriserad revisor

Diffinder

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Diffinder. Undertecknarnas identitet har lagrats och framgår nedan.

"Min signatur bekräftar innehållet inklusive datum i revisionsberättelsen hos Diffinder"



Christian Kromnér
Auktoriserad revisor

ID: 19791019xxx
IP: 212.247.xxx.xxx

2025-11-11 08:07:00 UTC

Dokumentidentitet i Diffinder: 019a71ee-975e-77db-aa80-461c89bcab61

Delta dokument är digitalt signerat genom Diffinder. All information i dokumentet är säkrad och validerad genom originaldokumentets hashvärde. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är för framtida validering innesluten i denna PDF.

Den kryptografiska informationen i detta dokument kan verifieras genom att använda Diffinders validator som finns på <https://www.diffinder.se/document-validation>.

Revisionsberättelse

Till årsstämman i RBF Vadstenahus nr 3 org.nr 724000-1060

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i RBF Vadstenahus nr 3 för år 2024/2025

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller beslut från årsstämma.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Redovisningen har upprättats i enlighet med god revisionssed, varför jag tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker

- att styrelsens ledamöter och kassören beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Vadstena, datum enligt digital signering

Tuula Biamont

Verifikat

Document ID 09222115557559946555

Dokument

Revisionsberättelse

Huvuddokument

1 sida

Startades 2025-10-16 14:44:56 CEST (+0200) av Kristina

Bajoriuniene (KB)

Färdigställt 2025-10-16 21:27:09 CEST (+0200)

Initierare

Kristina Bajoriuniene (KB)

Riksbyggen

kristina.bajoriuniene@riksbyggen.se

Signerare

Tuula Biamont (TB)

aeonen22@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"TUULA BIAMONT"

Signerade 2025-10-16 21:27:09 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>



RBF Vadstenahus 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Vadstenahus 3 i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

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

