

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

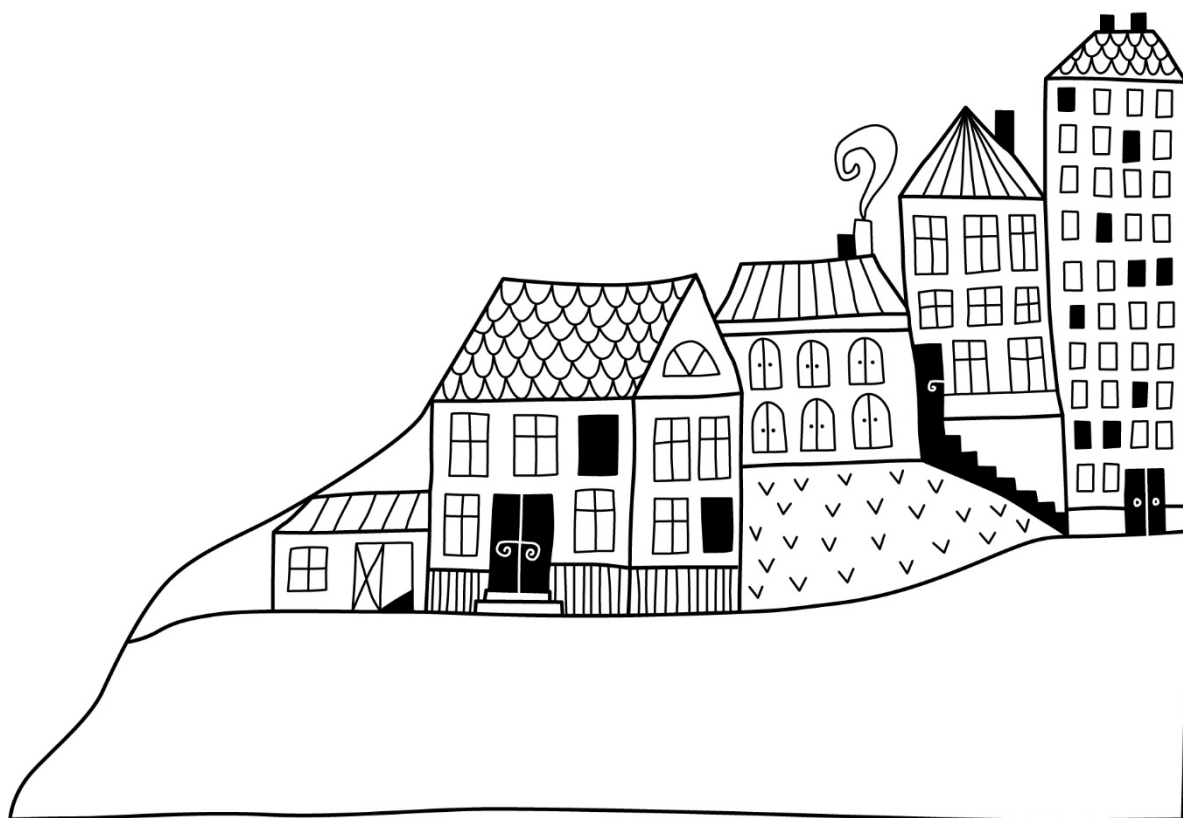
RB BRF Vårstahus nr 1
Org nr: 716417-6765





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Vårstahus nr 1
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Botkyrka kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 174 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 638 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vårsta 2:136 i Botkyrka Kommun. På fastigheten finns tre byggnader med 28 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1985. Fastighetens adress är Sandavägen 1 A-P i Grödinge.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	12
3 rum och kök	8
3,5 rum och kök	8

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	15
Antal p-platser	14
Antal p-platser	2
Total tomtarea	6 762 m ²
Total bostadsarea	1 982 m ²
Årets taxeringsvärde	27 426 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	27 426 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. 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
Riksbyggen	Fastighetsservice
AT Trädgård AB	Trädgårdsskötsel
Vägdikningsbolaget Hans Eriksson AB	Snöröjning och sandning
SRV Återvinning	Sophantering
Botkyrka kommun	Vatten
Vattenfall AB	El
Södertörns Fjärrvärme	Fjärrvärme
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV

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 30 tkr och planerat underhåll för 34 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Underhållsplanen uppdaterades senast 2023-10-18 och visar på en genomsnittlig underhållskostnad på 607 tkr per år under en 10 års-period.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Gemensamma utrymmen, byte mangel	2021
Huskropp utvändigt, takarbeten	2021
Målningsarbeten/renovering balkonger	2022
Stamspolning	2022
Markarbeten/förnyelse av innergård	2022
Underhåll undercentral	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (kr)
Byte av 32 st. termostater och ventiler	33 685



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marie Åström	Ordförande	2024
Christina Jansson	Sekreterare	2024
Tor Åkerwall	Ledamot	2025
Kenneth Jansson	Ledamot	2025
Christer Ekman	Ledamot Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingemar Sten	Suppleant	2024
Vakant	Suppleant	
Simon Olsson	Suppleant Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell	Extern revisor	2024
Magnus Ingvarsson	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Sundman	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 39 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 36 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-01-01 med 4%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att lämna årsavgiften oförändrad och att höja värmeavgiften med 12% från och med 2024-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 875 408	1 814 800	1 774 532	1 734 120	1 733 517
Rörelsens intäkter	1 920 114	1 873 649	1 818 198	1 780 659	1 782 689
Resultat efter finansiella poster	464 253	-27 397	285 259	307 625	290 252
Årets resultat	464 253	-27 397	285 259	307 625	290 252
Resultat exkl avskrivningar	637 819	146 169	458 825	481 191	463 818
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	314 819	-98 831	204 825	227 191	220 818
Balansomslutning	12 001 070	11 918 841	12 338 790	12 392 617	12 310 164
Årets kassaflöde	-642 354	-252 957	46 498	251 916	-420 264
Soliditet %	41	37	36	34	31
Likviditet %	330	69	117	66	309
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	95	94	95	94	94
Avgifts- hyresbortfall %	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	920	889	869	848	848
Driftkostnader kr/kvm	419	680	491	413	409
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	402	429	411	334	376
Energikostnad kr/kvm	215	216	204	184	188
Underhållsfond kr/kvm	1 069	923	1 051	1 002	952
Reservering till underhållsfond kr/kvm	163	124	128	128	123
Sparande kr/kvm	339	325	311	321	267
Ränta kr/kvm	104	60	66	69	81
Skuldsättning kr/kvm	3 377	3 563	3 723	3 893	4 055
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 377	3 563	3 723	3 893	4 055
Räntekänslighet %	3,7	4,0	4,3	4,6	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). 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	696 000	1 830 246	1 934 003	–27 397
Disposition enl. årsstämmobeslut			–27 397	27 397
Reservering underhållsfond		323 000	–323 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		–33 685	33 685	
Årets resultat				464 253
Vid årets slut	696 000	2 119 561	1 617 291	464 253

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 906 606
Årets resultat	464 253
Årets fondreservering enligt stadgarna	–323 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	33 685
Summa	2 081 544

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 081 544**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 875 408	1 814 800
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 706	58 849
Summa rörelseintäkter		1 920 114	1 873 649
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-829 992	-1 347 905
Övriga externa kostnader	Not 5	-231 845	-217 526
Personalkostnader	Not 6	-68 123	-61 649
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-173 566	-173 566
Summa rörelsekostnader		-1 303 526	-1 800 646
Rörelseresultat		616 588	73 003
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	840	4 032
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53 407	15 105
Räntekostnader och liknande resultatposter		-206 582	-119 537
Summa finansiella poster		-152 335	-100 400
Resultat efter finansiella poster		464 253	-27 397
Årets resultat		464 253	-27 397



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	9 326 017	9 499 583
Summa materiella anläggningstillgångar		9 326 017	9 499 583
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	42 000	42 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		42 000	42 000
Summa anläggningstillgångar		9 368 017	9 541 583
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	15 800
Övriga fordringar	Not 11	1 023 754	23 322
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	15 090	101 573
Summa kortfristiga fordringar		1 038 844	140 695
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 594 208	2 236 563
Summa kassa och bank		1 594 208	2 236 563
Summa omsättningstillgångar		2 633 053	2 377 258
Summa tillgångar		12 001 070	11 918 841



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		696 000	696 000
Fond för yttre underhåll		2 119 561	1 830 246
Summa bundet eget kapital		2 815 561	2 526 246
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 617 291	1 934 003
Årets resultat		464 253	-27 397
Summa fritt eget kapital		2 081 544	1 906 606
Summa eget kapital		4 897 105	4 432 852
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	6 307 160	4 048 086
Summa långfristiga skulder		6 307 160	4 048 086
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	386 709	3 014 182
Leverantörsskulder		10 547	74 862
Skatteskulder		5 925	4 407
Övriga skulder	Not 15	41 210	41 210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	352 414	303 242
Summa kortfristiga skulder		796 805	3 437 903
Summa eget kapital och skulder		12 001 070	11 918 841



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	464 253	-27 397
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	173 566	173 566
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	637 818	146 169
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)*	-898 149	-6 574
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-13 625	-75 906
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-273 955	63 689
*Föreningen har under räkenskapsåret placerat 1 mkr på ett räntebärande placeringskonto hos SBAB. Dessa redovisas som en kortfristig fordran.		
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-368 399	-316 646
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-368 399	-316 646
Årets kassaflöde	-642 354	-252 957
Likvidamedel vid årets början	2 236 563	2 489 520
Likvidamedel vid årets slut	1 594 208	2 236 563
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	78

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 569 360	1 508 952
Hyror, garage	36 000	36 000
Hyror, p-platser	19 200	19 200
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-2 400	-2 400
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-200
Bränsleavgifter, bostäder	253 248	253 248
Summa nettoomsättning	1 875 408	1 814 800

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	19 599	6 991
Erhållna statliga bidrag	12 022	0
Övriga rörelseintäkter	13 085	51 858
Summa övriga rörelseintäkter	44 706	58 849



Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-33 685	-497 612
Reparationer	-30 344	-87 255
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-50 752	-48 792
Försäkringspremier	-49 336	-44 000
Kabel- och digital-TV	-50 513	-45 801
Återbäring från Riksbyggen	1 900	1 700
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-436
Snö- och halkbekämpning	-75 870	-83 642
Förbrukningsinventarier	0	-1 649
Vatten	-88 859	-80 751
Fastighetsel	-47 756	-72 577
Uppvärmning	-290 308	-273 955
Sophantering och återvinning	-43 556	-50 227
Förvaltningsarvode drift	-70 913	-62 907
Summa driftskostnader	-829 992	-1 347 905

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-163 204	-158 463
Arvode, yrkesrevisor	-20 000	-19 000
Övriga förvaltningskostnader	-31 372	-12 316
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 563	-8 197
Telefon och porto	-300	-300
Medlems- och föreningsavgifter	-700	-1 400
Bankkostnader	-2 207	-2 595
Övriga externa kostnader	-7 500	-15 255
Summa övriga externa kostnader	-231 845	-217 526

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-27 259	-26 725
Sammanträdesarvoden	-20 543	-17 650
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 467	-3 467
Övriga kostnadsersättningar	-1 960	-2 940
Sociala kostnader	-14 894	-10 867
Summa personalkostnader	-68 123	-61 649



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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-173 566	-173 566
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-173 566	-173 566

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	840	4 032
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	840	4 032

Not 9 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	13 523 675	13 523 675
Mark	280 000	280 000
	13 803 675	13 803 675
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 803 675	13 803 675

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-4 304 092	-4 130 526
	-4 304 092	-4 130 526

Årets avskrivningar**Årets avskrivning byggnader**

	-173 566	-173 566
	-173 566	-173 566

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-4 477 658	-4 304 092
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	9 046 017	9 219 583
Mark	280 000	280 000

Taxeringsvärden

Bostäder	26 800 000	26 800 000
Lokaler	626 000	626 000

Totalt taxeringsvärde

	27 426 000	27 426 000
<i>varav byggnader</i>	<i>20 158 000</i>	<i>20 158 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 268 000</i>	<i>7 268 000</i>



Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	42 000	42 000
Summa andra långfristiga fordringar	42 000	42 000

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	23 754	23 322
Placeringskonto SBAB	1 000 000	0
Summa övriga fordringar	1 023 754	23 322

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	15 090	0
Förutbetalda försäkringspremier	0	49 336
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	39 616
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	12 622
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 090	101 573

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	10 572	8 010
Bankmedel	942 342	1 904 840
Transaktionskonto	641 294	323 713
Summa kassa och bank	1 594 208	2 236 563

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	6 693 869	7 062 268
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-386 709	-216 152
Kortfristig del av långfristig skuld	0	-2 798 030
Långfristig skuld vid årets slut	6 307 160	4 048 086

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,21%	2025-10-24	1 429 500,00	0,00	66 000,00	1 363 500,00
SWEDBANK	4,45%	2026-02-25	2 798 030,00	0,00	152 301,00	2 645 729,00
SWEDBANK	1,35%	2026-12-22	2 834 738,00	0,00	150 098,00	2 684 640,00
Summa			7 062 268,00	0,00	368 399,00	6 693 869,00

*Senast kända räntesatser



Not 15 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	41 210	41 210
Summa övriga skulder	41 210	41 210

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	4 111
Upplupna räntekostnader	27 156	28 483
Upplupna driftskostnader	45 925	18 703
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 440	0
Upplupna elkostnader	9 998	10 946
Upplupna vattenavgifter	22 058	0
Upplupna värmekostnader	65 088	39 332
Upplupna kostnader för renhållning	101	0
Upplupna revisionsarvoden	19 500	19 000
Upplupna styrelsearvoden	0	19 768
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	154 148	162 899
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	352 414	303 242

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	13 436 000	13 436 000
Varav i eget förvar	120 000	120 000
Ställda inteckningar	13 316 000	13 316 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Marie Åström

Christina Jansson

Tor Åkerwall

Kenneth Jansson

Christer Ekman

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Extern revisor

Magnus Ingvarsson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557515565427

Dokument

Årsredovisning 2023 RB Brf Vårstahus nr 1
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2024-04-18 16:45:06 CEST (+0200) av Simon Olsson (SO)
Färdigställt 2024-04-25 12:56:14 CEST (+0200)

Initierare

Simon Olsson (SO)
Riksbyggen
simon.x.olsson@riksbyggen.se

Signerare

Marie Åström (MÅ)
marie.astrom@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIE LINNÉA ÅSTRÖM"
Signerade 2024-04-22 17:07:49 CEST (+0200)

Christina Jansson (CJ)
Christina.Varstahus1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTINA JANSSON"
Signerade 2024-04-22 17:43:15 CEST (+0200)

Tor Åkerwall (TÅ)
tor.varstahus1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOR ÅKERWALL"
Signerade 2024-04-22 18:35:19 CEST (+0200)

Kenneth Jansson (KJ)
kenneth.varstahus1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KENNETH JANSSON"
Signerade 2024-04-23 19:58:45 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557515565427

Christer Ekman (CE)

Christer.Ekman@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTER EKMAN"

Signerade 2024-04-19 07:42:20 CEST (+0200)

Magnus Ingvarsson (MI)

magnus.ingvarsson.1984@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGNUS INGVARSSON"

Signerade 2024-04-25 07:44:08 CEST (+0200)

Per Engzell (PE)

per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Engzell"

Signerade 2024-04-25 12:56:14 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Vårstahus nr 1, org.nr 716419-1434

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Vårstahus nr 1 för år 2023.

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 december 2023 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den externa revisorns ansvar

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

Medrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Vårstahus nr 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 överskott eller underskott. 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, medelförvaltningen 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 överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor

Magnus Ingvarsson
Revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557516700834

Dokument

Rev.ber. Brf
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2024-05-03 10:06:38 CEST (+0200) av Simon Olsson (SO)
Färdigställt 2024-05-03 11:05:56 CEST (+0200)

Initierare

Simon Olsson (SO)
Riksbyggen
simon.x.olsson@riksbyggen.se

Signerare

Magnus Ingvarsson (MI)
magnus.ingvarsson.1984@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGNUS INGVARSSON"
Signerade 2024-05-03 11:01:49 CEST (+0200)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell"
Signerade 2024-05-03 11:05:56 CEST (+0200)

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



RB BRF Vårstahus nr 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
RB BRF Vårstahus nr 1 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

