

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RB BRF Vårstahus nr 3  
Org nr: 716418-6129





---

# Innehållsförteckning

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



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Vårstahus nr 3  
får härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
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.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 9% till 15%.

I resultatet ingår avskrivningar med 713 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 579 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vårsta 2:138 i Botkyrka kommun. På fastigheten finns 80 radhus och parhus uppförda 1986. Fastighetens adress är Blåhakevägen 1, 5-13, 6-26, Gärdsmygen 5-19, 2-16 och Rödhakevägen 3-69 och 2-40 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	Summa
3 rum och kök	22	
4 rum och kök	58	80

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Summa
Garage	33	
Carport	26	
P-platser med el	32	
P-platser utan el	28	119



Total tomtarea	29 219 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	7 946 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	121 901 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	121 901 000 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
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Ålåker & Alén AB
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV
Via Medici AB	Hjärtstartare
AB Styrhytten	Snöröjning

### 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 3 568 tkr och planerat underhåll för 1 443 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast hösten 2023 och visar på ett underhållsbehov på cirka 3 058 tkr per år under en 10 årsperiod.

## Ekonomi

Årets resultat hamnar på -3 292 tkr, där stor del kan hänföras till kostnader relaterade till vattenskador. Både reparationskostnader av befintliga vattenskador och underhållskostnader av befintliga dagvattenledningar där syftet är att försöka minska framtida vattenskador.

För att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi kommer föreningen aktivt arbeta med att få bukt med vattenskadorna och minimera risken för att nya vattenskador uppkommer med hjälp av ombyggnation av befintliga dagvattenledningar.

**Tidigare utfört underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Renovering bodar	2014-2015
Byte garageportar	2013-2014
Ny lekplats	2014
Ny utebelysning mm	2015
Byte tak, avrinning, målning fasader	2016-2018
Byte samtliga dörrar	2016
Undercentral	2017
Installation utebelysning parkering	2019
Bodbyte inkl platta	2019
Underhåll garage och carportar	2019
Installation tre st torktumlare	2020
Upprustning lekplats	2020
Huskropp utvändigt, altandörrar	2021
Dagvattensystem	2022-
Kanalrensning & luftinjustering	2022
Huskropp utvändigt, altandörrar	2022

**Årets utförda underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp (tkr)</b>
Dagvatten och dräneringsledningar	1 443

**Planerat underhåll**

	<b>År</b>
Dagvatten och dräneringsledningar	2024-



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>
Anna Bottner	Ordförande	2025
Johan Karlsson	Ledamot	2025
Carina Lindqvist	Ledamot	2024
John Falkman	Ledamot	2024
Michael Turesson	Ledamot	2025
Leif Rundgren	Ledamot Riksbyggen	

  

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Carl Stevelind	Suppleant	2024
Christina Grandalen	Suppleant	2024
Marie Åström	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Per Engzell	Extern revisor	2024
Ossi Nilsson	Förtroendevald revisor	2024

  

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Pontus Tibbling	2024

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året haft omfattande reparationskostnader relaterade till vattenskador. Föreningen inventerade under 2021-2022 bostäderna med avseende på fukt och ventilation. Efter fullgjord inventering konstaterades ca 65 fuktskador varav ca 34 avsåg badrum och ca 31 avsåg fukt i övriga rum. En stor del av dessa skador har åtgärdats under år 2022/2023 och har kraftigt påverkat föreningens resultat\*. Fukt i övriga rum, inredda källarutrymmen, har i huvudsak orsakats av utifrån kommande vatten och ger inte någon ersättning från försäkringen. Konstaterade brister i ventilationssystem har åtgärdats under verksamhetsåret.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 130 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 131 personer.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 829 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	7 858	6 591	6 591	6 592	6 593
Resultat efter finansiella poster	-3 292	-3 294	-31	1 131	679
Soliditet %	34	1	7	7	5
Likviditet %	15	9	20	208	115
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	96	96	96	95	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	965	808	808	808	808
Driftkostnader kr/kvm	1 067	945	570	453	493
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	883	764	495	405	370
Energikostnad kr/kvm	218	207	203	185	179
Underhållsfond kr/kvm	116	241	256	161	45
Reservering till underhållsfond kr/kvm	57	166	171	164	168
Sparande kr/kvm	-143	-143	161	281	298
Sparande kr/kvm exkl. reparation vattenskador	288	151	262	322	319
Ränta kr/kvm	159	115	104	105	106
Skuldsättning kr/kvm	6 413	5 846	5 907	5 967	6 027
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 413	5 846	5 907	5 967	6 027
Räntekänslighet %	6,6	7,2	7,3	7,4	7,5

### 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	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 487 999	0	1 912 406	-853 300	-3 294 319
Disposition enl. årsstämmobeslut				-3 294 319	3 294 319
Reservering underhållsfond			452 000	-452 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 442 842	1 442 842	
Överföring från uppskrivningsfonden		30 000 000		-30 000 000	
Årets resultat					-3 291 847
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 487 999</b>	<b>30 000 000</b>	<b>921 564</b>	<b>-33 156 777</b>	<b>-3 291 847</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 147 620
Årets resultat	-3 291 847
Årets fondreservering enligt stadgarna	-452 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 442 842
<b>Summa</b>	<b>-6 448 624</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 6 448 624**

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 857 574	6 591 408
Övriga rörelseintäkter	Not 3	136 723	102 322
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 994 297</b>	<b>6 693 730</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-8 475 601	-7 511 438
Övriga externa kostnader	Not 5	-668 631	-612 896
Personalkostnader	Not 6	-206 017	-254 077
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-713 234	-713 234
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 063 484</b>	<b>-9 091 644</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 069 187</b>	<b>-2 397 914</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2 400	11 520
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		65 674	9 442
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 290 734	-917 367
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 222 660</b>	<b>-896 405</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 291 847</b>	<b>-3 294 319</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 291 847</b>	<b>-3 294 319</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	76 572 722	47 285 956
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>76 572 722</b>	<b>47 285 956</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	120 000	120 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>120 000</b>	<b>120 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>76 692 722</b>	<b>47 405 956</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		228 211	123 370
Övriga fordringar		5 539	5 348
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	412 462	49 359
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>646 212</b>	<b>178 077</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 11	2 729 435	974 176
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 729 435</b>	<b>974 176</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 375 647</b>	<b>1 152 254</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>80 068 368</b>	<b>48 558 210</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	2 487 999	2 487 999	
Uppskrivningsfond	30 000 000	0	
Fond för yttre underhåll	921 564	1 912 406	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>33 409 563</b>	<b>4 400 405</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-3 156 777	-853 300	
Årets resultat	-3 291 847	-3 294 319	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-6 448 624</b>	<b>-4 147 620</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>26 960 939</b>	<b>252 785</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	30 914 216	35 526 679
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 914 216</b>	<b>35 526 679</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	20 049 920	10 926 686
Leverantörsskulder		144 360	421 238
Skatteskulder		88 220	60 634
Övriga skulder	Not 13	3 812	3 069
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 906 901	1 367 118
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 193 213</b>	<b>12 778 745</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>80 068 368</b>	<b>48 558 210</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-3 291 847	-3 294 319
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	713 234	713 234
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-2 578 613</b>	<b>-2 581 085</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-468 134	242 132
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	291 234	380 958
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-2 755 513</b>	<b>-1 957 995</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	4 510 771	-484 332
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>4 845 293</b>	<b>-484 332</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 755 259</b>	<b>-2 442 327</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>974 177</b>	<b>3 416 504</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>2 729 435</b>	<b>974 176</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b> För erhållen och betald ränta se notförteckning		
<b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	6 586 558	5 382 324
Hyror, garage	86 940	79 200
Hyror, p-platser	179 215	164 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-319	-960
Rabatter	-1 500	-1 500
Bränsleavgifter, bostäder	1 006 680	967 944
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 857 574</b>	<b>6 591 408</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Kabel-tv-avgifter	71 040	71 040
Övriga ersättningar	17 769	18 799
Erhållna statliga bidrag	23 838	0
Övriga rörelseintäkter	1 980	2 400
Försäkringsersättningar	22 096	10 083
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>136 723</b>	<b>102 322</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Underhåll	-1 442 842	-1 443 451
Reparationer	-3 568 116	-2 541 948
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-742 960	-709 920
Arrendeavgifter	0	-2 425
Försäkringspremier	-305 704	-272 807
Kabel- och digital-TV	-62 974	-56 797
Återbäring från Riksbyggen	2 000	2 300
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-14 063
Obligatoriska besiktningar	0	-2 431
Snö- och halkbekämpning	-216 371	-227 859
Förbrukningsinventarier	-12 688	-12 706
Fordons- och maskinkostnader	-62	-75
Vatten	-333 213	-328 834
Fastighetsel	-109 920	-152 733
Uppvärmning	-1 292 673	-1 165 494
Sophantering och återvinning	-165 343	-231 202
Förvaltningsarvode drift	-224 735	-350 991
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-8 475 601</b>	<b>-7 511 438</b>



## Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-115 791	-212 367
Arvode, yrkesrevisorer	-27 750	-25 500
Övriga förvaltningskostnader	-25 414	-28 559
Kreditupplysningar	-367	-1 919
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 711	-15 208
Medlems- och föreningsavgifter	-2 000	-4 000
Köpta tjänster	-9 567	-3 410
Konsultarvoden	-61 992	-61 266
Bankkostnader	-3 323	-2 200
Advokat och rättegångskostnader	-319 246	-212 281
Övriga externa kostnader	-84 471	-46 186
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-668 631</b>	<b>-612 896</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-17 866	-30 230
Styrelsearvoden	-130 000	-130 000
Övriga ersättningar	0	-25 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 700	-7 800
Pensionskostnader	-762	-1 290
Sociala kostnader	-45 689	-59 756
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-206 017</b>	<b>-254 077</b>

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-713 234	-713 234
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-713 234</b>	<b>-713 234</b>





**Not 8 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	58 901 256	58 901 256
Mark	2 000 000	2 000 000
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>60 901 256</b>	<b>60 901 256</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Uppskrivning mark	30 000 000	0
	<b>30 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-13 615 300	-12 902 066
	<b>-13 615 300</b>	<b>-12 902 066</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-713 234	-713 234
	<b>-713 234</b>	<b>-713 234</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-14 328 534</b>	<b>-13 615 300</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>76 572 722</b>	<b>47 285 956</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	44 572 722	45 285 956
Mark	32 000 000	2 000 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Småhus	121 901 000	121 901 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>121 901 000</b>	<b>121 901 000</b>
<i>varav byggnader</i>	74 701 000	74 701 000
<i>varav mark</i>	47 200 000	47 200 000

**Not 9 Andra långfristiga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	120 000	120 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>120 000</b>	<b>120 000</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	365 644	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	29 963	28 948
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 107	15 330
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	308
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	748	4 774
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>412 462</b>	<b>49 359</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Handkassa	1 116	1 116
Bankmedel	2 075 327	10 823
Transaktionskonto	652 992	962 237
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 729 435</b>	<b>974 176</b>

**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Inteckningslån	51 298 658	46 453 365
Kortfristig del av inteckningslån	-20 049 920	-10 557 398
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-334 522	-369 288
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>30 914 216</b>	<b>35 526 679</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,59%	2024-01-12	9 328 000,00	0,00	50 000,00	9 278 000,00
SBAB	4,99%	2024-09-23	10 557 398,00	0,00	120 000,00	10 437 398,00
SBAB	2,15%	2025-04-07	8 920 433,00	0,00	155 000,00	8 765 433,00
SBAB	2,69%	2026-04-16	10 705 370,00	0,00	64 229,00	10 641 141,00
SBAB	3,55%	2027-01-14	0,00	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00
SBAB	2,80%	2027-04-16	6 942 164,00	0,00	100 000,00	6 842 164,00
<b>Summa</b>			<b>46 453 365,00</b>	<b>5 000 000,00</b>	<b>489 229,00</b>	<b>50 964 136,00</b>

\*Senast kända räntesatser

**Not 13 Övriga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Mottagna depositioner	200	200
Skuld sociala avgifter och skatter	3 732	2 989
Avräkning hyror och avgifter	-120	-120
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>3 812</b>	<b>3 069</b>



**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	40 815	43 297
Upplupna räntekostnader	59 367	31 858
Upplupna driftskostnader	72 188	39 470
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	575 958	247 371
Upplupna elkostnader	12 290	25 128
Upplupna vattenavgifter	26 903	0
Upplupna värmekostnader	194 397	179 929
Upplupna kostnader för renhållning	0	9 612
Upplupna revisionsarvoden	6 000	5 000
Upplupna styrelsearvoden	129 900	133 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45 606	12 719
Beräknat förvaltningsarvode	66 750	98 605
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	676 727	540 329
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 906 901</b>	<b>1 367 118</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	57 766 000	57 766 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Föreningen har efter räkenskapsårets utgång utfört en förlikning med en medlem, där föreningen övertagit äganderätten av bostaden mot ersättning. Detta efter dom i Södertörns tingsrätt. Föreningen har som avsikt att återställa bostaden till bebodigt skick så fort som möjligt och därefter sälja bostaden.

Ovan har medfört ytterligare kostnader för föreningen under räkenskapsåret i form av framför allt advokat/rättegångskostnader, rörlig arvodering till de tekniska förvaltarna samt förlorad intäkt av årsavgift.



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Anna Bottner

\_\_\_\_\_  
Johan Karlsson

\_\_\_\_\_  
Michael Turesson

\_\_\_\_\_  
John Falkman

\_\_\_\_\_  
Carina Lindqvist

\_\_\_\_\_  
Leif Rundgren

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå AB

\_\_\_\_\_  
Per Engzell  
Extern revisor

\_\_\_\_\_  
Ossi Nilsson  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557517655236

## Dokument

Årsredovisning 2023 RB Brf Vårstahus nr 3  
Huvuddokument  
21 sidor  
Startades 2024-05-16 13:39:51 CEST (+0200) av Simon Olsson (SO)  
Färdigställt 2024-05-27 08:28:31 CEST (+0200)

## Initierare

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

## Signerare

Anna Gestblom Bottner (AGB)  
anna.gestblom.bottner@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANNA CHRISTIN GESTBLOM BOTTNER"  
Signerade 2024-05-16 20:59:32 CEST (+0200)

Carina Lindqvist (CL)  
carina\_lindqvist@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CARINA LINDQVIST"  
Signerade 2024-05-16 14:43:32 CEST (+0200)

Johan Karlsson (JK)  
dif\_johan1@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOHAN KARLSSON"  
Signerade 2024-05-16 18:55:25 CEST (+0200)

John Falkman (JF)  
jfalkman116@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOHN FALKMAN"  
Signerade 2024-05-18 20:34:12 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557517655236

Michael Turesson (MT)  
kjwd526@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ROLAND MICHAEL TURESSON"  
Signerade 2024-05-16 16:03:25 CEST (+0200)

Leif Rundgren (LR)  
leif.rundgren@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF  
RUNDGREN"  
Signerade 2024-05-20 09:59:10 CEST (+0200)

Ossi Nilsson (ON)  
ossi.nilsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"FRITZ OSSI ANDERS NILSSON"  
Signerade 2024-05-20 12:53:38 CEST (+0200)

Per Engzell (PE)  
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per  
Engzell"  
Signerade 2024-05-27 08:28:31 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 3, org.nr 716418-6129

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Vårstahus nr 3 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar* samt *den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

### Övriga upplysningar

Som framgår av årsredovisningen har föreningen drabbats av omfattande vattenskador som medfört betydande kostnader under de senaste räkenskapsåren, men även efter räkenskapsårets utgång. Även betydande juridiska kostnader har belastat föreningen avseende tvist i samband med vattenskada. Kostnaderna har medfört att föreningens likviditet blivit ansträngd, vilket medfört att nya fastighetslån erhållits för att åtgärda orsaker till vattenskador. Det går idag inte att bedöma slutliga kostnaderna för de förbättringsåtgärder som planeras men det är väsentligt att kontinuerlig uppföljning görs av kostnader och likviditet.

### 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 revisionsred 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 revisionsred 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. 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.

#### **Förtroendevald revisors ansvar**

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Vårstahus nr 3 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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. 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, 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 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 revisionsd 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 revisionsd 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  
Engzells Revisionsbyrå AB

Ossi Nilsson  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557517883035

## Dokument

Rev.ber. RB Brf Vårstahus nr 3  
Huvuddokument  
2 sidor  
*Startades 2024-05-20 13:03:21 CEST (+0200) av Simon Olsson (SO)*  
*Färdigställt 2024-05-27 08:29:35 CEST (+0200)*

## Initierare

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

## Signerare

Ossi Nilsson (ON)  
*ossi.nilsson@hotmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FRITZ OSSI ANDERS NILSSON"*  
*Signerade 2024-05-22 11:20:45 CEST (+0200)*

Per Engzell (PE)  
*per@engzellrevision.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell"*  
*Signerade 2024-05-27 08:29:35 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 3

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Vårstahus nr 3 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)

