

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Vadstenahus nr 5
Org nr: 724000-1169



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 5

Dag: Onsdagen den 7 maj 2025
Tid: 19:00
Plats: Föreningslokalen Källaren

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Vadstenahus 5 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Vadstena kommun.

Föreningen äger marken med äganderätt.

I resultatet ingår avskrivningar med 129 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -493 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vasallen 2 i Vadstena Kommun med 51 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1962. Fastighetens adress är Riddargatan 4 A-G.

Föreningen äger marken med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	8
2 rum och kök	27
3 rum och kök	12
5 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	15
Antal p-platser	25

Total bostadsarea 2 935 m²

Årets taxeringsvärde 18 817 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 18 817 000 kr

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 385 tkr och planerat underhåll för 505 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Föreningen har utfört respektive underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Dränering	2015
Tvättstugeutrustning	2016
Installationer (Byte stamventiler)	2016
Huskropp utvändigt (Tak)	2017
Byte av radiatorventiler samt termostater	2018
Tak samt fasadrenovering	2018
Markytor framför garage	2018
Ommålning fönsterbläck	2020
Källartrappor	2023
Balkonger	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte UC	505 244

Planerat underhåll

Beskrivning	Belopp, år
Stamspolning	57 300, 2025
OVK	42 000, 2025
Fasader	430 000, 2027-2029
Rensning ventilationskanaler	54 000, 2027-2029

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jakob Krabbe	Ordförande	2026
Heidi Segrell	Ledamot	2026
Arne Petersson	Ledamot	2025
Sanna Lindström	Ledamot	2025
Maria Stenström	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Claes-Göran Rosén	Suppleant	2025
Gines Quesada Coll	Suppleant	2025
Gunilla Törnblom	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Eva Malmberg	Förtroendevald revisor	2025

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 59 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 58 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-08-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % från och med 2025-02-01

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 648 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 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 110	1 867	1 809	1 755
Resultat efter finansiella poster*	-622	-192	184	247
Soliditet %*	10	33	38	33
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	97	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	697	651	630	613
Energikostnad kr/kvm*	186	185	155	167
Sparande kr/kvm*	7	59	91	111
Skuldsättning kr/kvm*	521	380	408	442
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	559	407	437	473
Räntekänslighet %*	0,8	0,6	0,7	0,8

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.

Upplysning vid förlust:

Föreningen redovisar ett negativt resultat på -622 225 kr för verksamhetsåret 2024-01-01 till 2024-12-31. Orsaken till det negativa resultatet är årets underhåll kostnader. Föreningen har flera kommande underhåll och har därför beslutat att höja årsavgifterna med 10% fr o m 1 augusti och 2% från 2025-02-01.

Styrelsen bevakar utfall mot budget och gör justeringar vid behov.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	169 996	433 094	426 074	-191 888
Disposition enl. årsstämmobeslut			-191 888	191 888
Reservering underhållsfond		897 000	-897 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-505 244	505 244	
Årets resultat				-622 225
Vid årets slut	169 996	824 850	-157 570	-622 225

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	234 187
Årets resultat	-622 225
Årets fondreservering enligt stadgarna	-897 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	505 244
Summa	-779 794

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 779 794

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 109 999	1 867 492
Övriga rörelseintäkter	Not 3	420	133 684
Summa rörelseintäkter		2 110 419	2 001 176
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 280 121	-1 743 126
Övriga externa kostnader	Not 5	-253 808	-222 528
Personalkostnader	Not 6	-27 138	-92 961
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-129 304	-121 204
Summa rörelsekostnader		-2 690 370	-2 179 819
Rörelseresultat		-579 952	-178 642
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		4 928	510
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 891	2 224
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 092	-15 980
Summa finansiella poster		-42 273	-13 246
Resultat efter finansiella poster		-622 225	-191 888
Årets resultat		-622 225	-191 888

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	1 201 883	1 262 681
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	314 477	414 984
Summa materiella anläggningstillgångar		1 516 361	1 677 665
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	25 500	25 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 500	25 500
Summa anläggningstillgångar		1 541 861	1 703 165
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 470	0
Övriga fordringar		109 430	103 425
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	177 544	165 746
Summa kortfristiga fordringar		290 444	269 171
Kassa och bank			
Kassa och bank		402 366	560 555
Summa kassa och bank		402 366	560 555
Summa omsättningstillgångar		692 810	829 727
Summa tillgångar		2 234 671	2 532 892

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		169 996	169 996
Fond för yttre underhåll		824 850	433 094
Summa bundet eget kapital		994 846	603 090
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-157 570	426 074
Årets resultat		-622 225	-191 888
Summa fritt eget kapital		-779 794	234 187
Summa eget kapital		215 051	837 276
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	1 639 250	1 207 860
Leverantörsskulder		76 608	74 033
Skatteskulder		2 199	4 663
Övriga skulder		167	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	301 396	409 059
Summa kortfristiga skulder		2 019 620	1 695 616
Summa eget kapital och skulder		2 234 671	2 532 892

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-579 952	-178 642
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	129 304	121 204
Utdelningar	4 928	
	-445 720	-57 438
Erhållen ränta	1 891	2 734
Erlagd ränta	-49 092	-15 980
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-492 921	-70 684
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-21 273	-14 896
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-107 385	79 038
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-621 579	-6 543
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-28 000	0
Investeringar i inventarier	60 000	-385 194
Kassaflöde från investeringsverksamheten	32 000	-385 194
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-832 610	-89 124
Upptagna lån	1 264 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	431 390	-89 124
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-158 189	-480 860
Likvida medel vid årets början	560 555	1 041 416
Likvida medel vid årets slut	402 366	560 555
Kassa och Bank BR	402 366	560 555

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.

Redovisningssätt för kassaflödesanalysen har ändrats 2024 och siffrorna för 2023 har justerats för att redovisas på samma sätt.

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	33
Standardförbättringar	Linjär	10-50
Inventarier	Linjär	5
Installation	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 922 161	1 809 144
Hyror, garage	37 548	37 548
Hyror, p-platser	26 300	26 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-1 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 100	-3 800
Elavgifter	752	
Kabel-tv-avgifter	122 400	
Övriga ersättningar	6 938	
Summa nettoomsättning	2 109 999	1 867 492

*Fr o m 2024 redovisas Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter och Kabel-tv avgifter som Nettoomsättning.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kabel-tv-avgifter		122 400
Övriga ersättningar		10 928
Övriga rörelseintäkter	420	354
Summa övriga rörelseintäkter	420	133 684

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-505 244	-258 001
Reparationer*	-385 448	-125 444
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-58 607	-58 607
Försäkringspremier	-48 728	-44 295
Kabel- och digital-TV	-169 983	-169 983
Återbäring från Riksbyggen	500	5 200
Obligatoriska besiktningar	-1 783	0
Snö- och halkbekämpning	-110 561	-47 079
Förbrukningsinventarier	-3 248	-10 338
Vatten	-96 200	-85 285
Fastighetsel	-57 516	-106 243
Uppvärmning	-429 708	-406 233
Sophantering och återvinning	-83 642	-96 655
Förvaltningsarvode drift	-329 952	-340 165
Summa driftskostnader	-2 280 121	-1 743 126

*Vattenskada 361 tkr

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-196 152	-180 511
Arvode, yrkesrevisorer	-14 000	-14 825
Övriga förvaltningskostnader	-20 175	-1 580
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 736	-8 925
Representation	0	-2 350
Kontorsmateriel	-3 549	-1 375
Telefon och porto	-5 449	-6 219
Medlems- och föreningsavgifter	-2 550	-2 550
Bankkostnader	-3 397	-3 288
Övriga externa kostnader	-800	-905
Summa övriga externa kostnader	-253 808	-222 528

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	0	-51 500
Sammanträdesarvoden	-25 122	-24 675
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 016	214
Sociala kostnader*	0	-17 000
Summa personalkostnader	-27 138	-92 961

*Bokat för mycket som upplupna f.g.år

Not 7 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	4 974 224	4 974 224
Mark	71 540	71 540
Anslutningsavgifter	189 794	189 794
Tillkommande utgifter	2 031 416	2 031 416
Markanläggning	705 839	705 839
	7 972 813	7 972 813
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	28 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 000 813	7 972 813
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 974 224	-4 974 224
Anslutningsavgifter	-72 466	-67 700
Tillkommande utgifter	-1 095 103	-1 026 221
Markinventarier	-568 339	-554 589
	-6 710 132	-6 622 734
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-4 766	-4 766
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-70 282	-68 882
Årets avskrivning markanläggningar	-13 750	-13 750
	-88 798	-87 398
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 798 930	-6 710 132
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 201 883	1 262 681
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	71 540	71 540
Anslutningsavgifter	112 562	117 328
Tillkommande utgifter	894 032	936 313
Markanläggningar	123 750	137 500
Taxeringsvärden		
Bostäder	18 509 000	18 509 000
Lokaler	308 000	308 000
Totalt taxeringsvärde	18 817 000	18 817 000
<i>varav byggnader</i>	<i>14 932 000</i>	<i>14 932 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 885 000</i>	<i>3 885 000</i>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier, verktyg och installationer	653 504	268 310
	653 504	268 310
Årets anskaffningar, försäljning/utrangering		
Inventarier, verktyg och installationer	-60 000	385 194
	-60 000	385 194
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	593 504	653 504
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier, verktyg och installationer	-238 520	-204 714
	-238 520	-204 714
Årets avskrivningar		
Inventarier, verktyg och installationer	-40 506	-33 806
	-40 506	-33 806
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier, verktyg och installationer	-279 026	-238 520
	-279 026	-238 520
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-279 026	-238 520
Restvärde enligt plan vid årets slut	314 477	414 984

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
51 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	25 500	25 500
Summa andra långfristiga fordringar	25 500	25 500

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	52 129	48 728
Förutbetalt förvaltningsarvode	111 250	102 853
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 165	14 165
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	177 544	165 746

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	1 639 250	1 207 860
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 639 250	-1 207 860
Långfristig skuld vid årets slut	0	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB		2024-06-28	568 000,00	0,00	-568 000,00	0,00
SEB		2024-11-28	231 860,00	0,00	-231 860,00	0,00
SEB	5,41%	2025-04-28	408 000,00	0,00	-16 000,00	392 000,00
STADSHYPOTEK	4,26%	2025-06-30	0,00	564 000,00	-8 000,00	556 000,00
STADSHYPOTEK	3,55%	2025-09-01	0,00	700 000,00	-8 750,00	691 250,00
Summa			1 207 860,00	1 264 000,00	-832 610,00	1 639 250,00

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar lån som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Kortfristiga del (amortering) på föreningens lån uppgick på bokslutsdagen till 67 000kr årligen

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	20 378	33 405
Upplupna räntekostnader	2 162	389
Upplupna elkostnader	5 183	10 549
Upplupna vattenavgifter	0	8 006
Upplupna värmekostnader	58 482	61 878
Upplupna kostnader för renhållning	2 184	4 824
Upplupna revisionsarvoden	12 000	10 000
Upplupna styrelsearvoden	84 972	128 625
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 470	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	109 565	151 383
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	301 396	409 059

Not 14 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	4 305 300	4 305 300

Not 15 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Styrelsens underskrifter

Vadstena, datum enligt digital signering

Jakob Krabbe

Heidi Segrell

Arne Pettersson

Maria Stenstrand

Sanna Lindström

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

KPMG AB
Daniel Önell
Auktoriserad revisor

Eva Malmberg
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557544897141

Dokument

Årsredovisning BRF Vadstenahus nr 5 2024
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2025-04-23 10:21:47 CEST (+0200) av Kristina
Bajoriuniene (KB)
Färdigställt 2025-04-24 11:31:52 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Jakob Krabbe (JK)
jakob@syscare.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JAKOB DJAMSHID KRABBE"
Signerade 2025-04-23 10:31:46 CEST (+0200)

Arne Petersson (AP)
arne.peson2@hotmail.com
Signerade 2025-04-24 11:14:41 CEST (+0200)

Heidi Segrell (HS)
heidi.segrell@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"URSULA RENATE HEIDI SEGRELL"
Signerade 2025-04-23 12:52:54 CEST (+0200)

Sanna Lindström (SL)
sanna.lindstrom@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SANNA LINDSTRÖM"
Signerade 2025-04-23 10:50:15 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544897141

Maria Stenstrand (MS)
maria.stenstrand@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Karin Maria Therese Stenstrand"
Signerade 2025-04-23 10:54:53 CEST (+0200)

Daniel Önell (DÖ)
daniel.onell@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Daniel Kenneth Önell"
Signerade 2025-04-24 11:31:52 CEST (+0200)

Eva Malmberg (EM)
evamalmberg@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA
MALMBERG"
Signerade 2025-04-24 11:27:13 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 RBF Vadstenahus nr 5, org. nr 724000-1169

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Vadstenahus nr 5 för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte in- nehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säker- het, 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 be- slut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat ut- ifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 infor- mation eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa upmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revis- ionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovis- ningslagen 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 RBF Vadstenahus nr 5 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Daniel Önell
Auktoriserad revisor

Eva Malmberg
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557544901611

Dokument

**Revisionsberättelse Bostadsrättsförening Vadstenahus
nr 5 2024**

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-04-23 10:28:40 CEST (+0200) av Kristina

Bajoriuniene (KB)

Färdigställt 2025-04-23 16:06:16 CEST (+0200)

Initierare

Kristina Bajoriuniene (KB)

Riksbyggen

kristina.bajoriuniene@riksbyggen.se

Signerare

Eva Malmberg (EM)

evamalmberg@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA
MALMBERG"

Signerade 2025-04-23 16:06:16 CEST (+0200)

Daniel Önell (DÖ)

daniel.onell@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Daniel Kenneth Önell"

Signerade 2025-04-23 10:30:09 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>

