

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RB BRF Vängehus nr 1
Org nr: 716401-2416



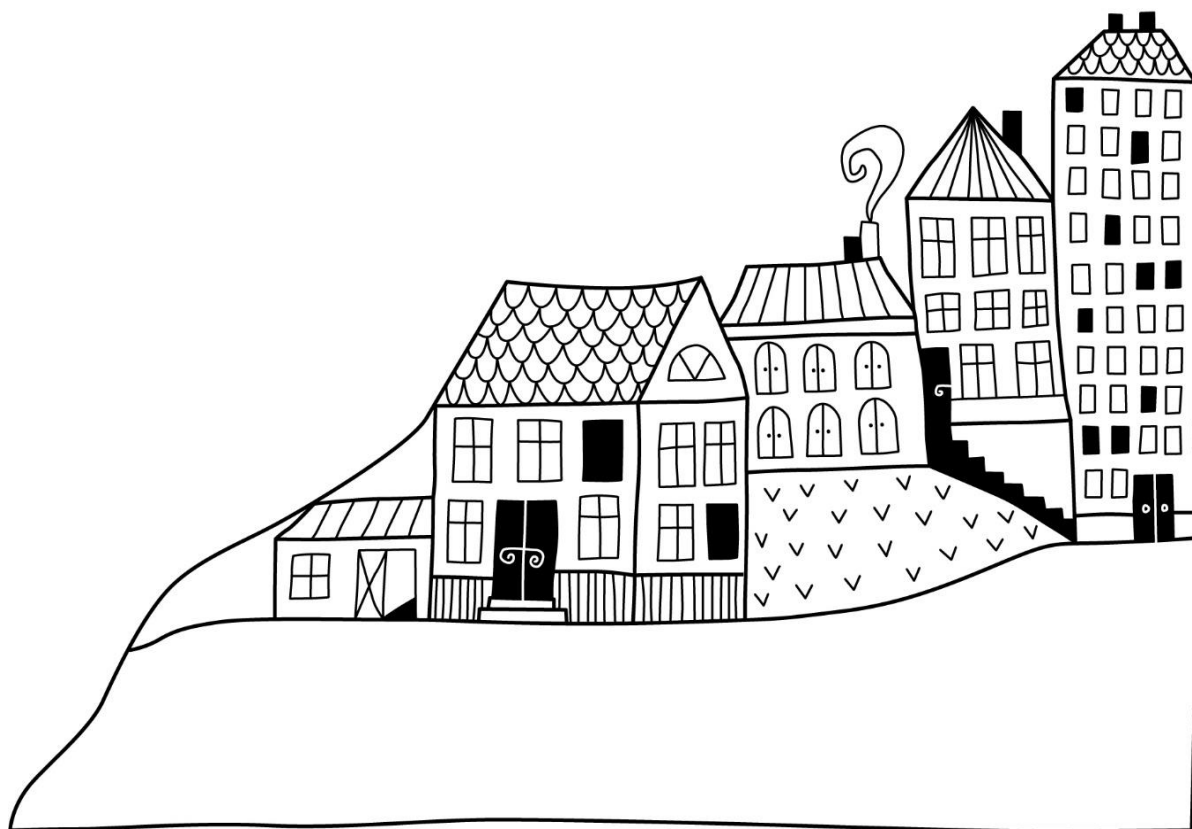


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Vängehus nr 1
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
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.

Fastigheten ingår i Vänge Samfällighetsförening som förvaltar Uppsala Vänge GA:1 som innefattar vägar.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-06-20. Nuvarande ekonomisk plan registrerades 1981-02-09 och gällande stadgar registrerades 2019-02-15.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 861 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -416 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vangsby 1:26 i Uppsala kommun. På fastigheten finns 10 byggnader med 62 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1981. Fastighetens adress är Vangsbyvägen i Vänge, Uppsala.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Gallagher (tidigare Proinova). Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	5
3 rum och kök	30
4 rum och kök	24
5 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garageplatser	42
Antal p-platser	53

Total tomtarea	31 207 m ²
Total bostadsarea	5 363 m ²
Garagelokaler	577 m ²
Lokaler hyresrätt	70 m ²
Total lokalarea	647 m ²



Årets taxeringsvärde	54 872 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	54 872 000 kr

Föreningens väsentliga lokavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Solör Bioenergi Värme AB	70	2025-08-01

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Uppland. 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, utemiljö och fastighetsdrift
Riksbyggen	Fullserviceavtal, tvättstugeutrustning
Telenor	Bredband
Riksbyggen	Lokalvård

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 629 tkr och planerat underhåll för 1 320 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2022 och visar på ett underhållsbehov på 1 789 tkr per år för de närmaste 10 åren.

Avsättningen till underhållsfonden har skett med 1 121 tkr, vilket motsvarar 206 kr/kvm/år.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Stamspolning	2014
Lampor	2016
Balkonger	2016
Asfaltering	2016
Föreningslokal och tvättstuga	2018
Dörrbyten och fasadrenovering	2018
Golvrenovering	2019-2020
Byte av takfläkt	2019
Byte takpannor	2019
Byte tvättmaskin	2020
Byte av DUC	2020
Målning- och markarbeten	2020
Golvrenovering	2021
Byte torktumlare	2021
Takrenovering	2021-2022
Fasadmålning och lagning av sprickor på balkonger	2021
Pulkabacke	2021
Ventilationsrengöring efter OVK	2022
Fasad- och fönstermålning	2023
Takrenovering	2023
Rengöring av ventilation och filterbyte	2023

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Fjärrvärmeväxlare	169 435
Takrenovering	1 150 567



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Eriksson	Ordförande	2026
Joshua Kifleyesus	Sekreterare	2025
Therése Tysander	Kassör	2025
Henrik Nyberg	Vice ordförande	2025
Sara Rönn	Ledamot	2025
Anders Niklas Lindberg	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare, utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Pettersson	Suppleant	2025
Karolin Eriksson	Suppleant	2026
Shima Bagheri	Suppleant	2025
Vakant	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tomas Ericson, Borev Revision AB	Auktoriserad revisor	2025
Helené Sedvall	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Borev Revision AB	2025
Chance Ntezimana (förtroendevald revisorssuppleant)	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Vallerström	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har under hösten 2024 fortsatt med takrenovering. En huskropp fick nytt tak. Taken har varit prioriterade då inget har gjorts sedan husen byggdes.

Föreningen har under året haft städ/fixardagar då vi tillsammans hjälpts åt att hålla det fint på våra gårdar. Mycket trevligt att medlemmar träffas och hjälps åt dessa dagar.
Boendeinfoblad har delats ut till medlemmarna under året.
Stort tack till er alla. Önskar er ett fint 2025.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 88 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 88 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-01-01 då den höjdes med 7 %.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr (om inte annat anges)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 667	5 324	4 917	4 836	4 745
Resultat efter finansiella poster	-1 277	-2 144	-2 874	-605	-5 121
Soliditet %	-24	-19	-13	-5	-3
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	73	94	88	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 031	965	891	879	864
Energikostnad kr/kvm	243	218	195	193	183
Sparande kr/kvm	150	179	328	408	252
Skuldsättning kr/kvm	6 691	6 758	6 370	6 455	6 541
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	7 498	7 573	7 138	7 234	7 330
Räntekänslighet %	7,3	7,8	8,0	8,2	8,5

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. För mer information kring vad som ingår i årsavgiften se Not 2 och 3.

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 för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna. I begreppet årsavgift ingår eventuella obligatoriska avgifter som visas i Not 2 och 3.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter som visas i Not 2 och 3.

Energikostnad kr/kvm:

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

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 delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningens resultat för 2024 är negativt. Detta orsakas mest på grund av ökade driftkostnader, däribland stora underhållskostnader under flera år och räntekostnader. Föreningen har upprättat en femårsbudget för att planera finansiering av framtida ekonomiska åtaganden med hjälp av avgiftshöjningar och i vissa fall nya lån. Föreningen kommer per 2025-04-01 att höja årsavgifterna med 5% samt höja bredbandskostnaden med 2%. Föreningen ser över kostnader och omförhandlar avtal för att få ner kostnader. Föreningen konkurrensutsätter banker vid omsättning av lån samt amorterar löpande för att få ner räntekostnader.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 540 956	0	-6 165 462	-2 144 287
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 144 287	2 144 287
Reservering underhållsfond		1 121 000	-1 121 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 121 000	1 121 000	
Årets resultat				-1 277 094
Vid årets slut	1 540 956	0	-8 309 749	-1 277 094

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 309 750
Årets resultat	-1 277 094
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 121 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 121 000
Summa	-9 586 843

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr -9 586 843

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	5 666 776	5 323 886
Övriga rörelseintäkter	Not 3	187 256	1 809 358
Summa rörelseintäkter		5 854 032	7 133 244
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 131 363	-6 367 008
Övriga externa kostnader	Not 5	-419 024	-420 329
Personalkostnader	Not 6	-134 079	-127 521
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-861 015	-861 015
Summa rörelsekostnader		-5 545 481	-7 775 873
Rörelseresultat		308 551	-642 629
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	200
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	45 052	4 387
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 630 696	-1 506 245
Summa finansiella poster		-1 585 644	-1 501 658
Resultat efter finansiella poster		-1 277 094	-2 144 287
Årets resultat		-1 277 094	-2 144 287



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	30 364 068	31 225 084
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		30 364 068	31 225 084
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	10 000	10 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 000	10 000
Summa anläggningstillgångar		30 374 068	31 235 084
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	4 378	19 654
Övriga fordringar	Not 15	104 608	102 408
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	319 074	279 960
Summa kortfristiga fordringar		428 060	402 022
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	1 440 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 440 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	874 183	3 084 806
Summa kassa och bank		874 183	3 084 806
Summa omsättningstillgångar		2 742 243	3 486 828
Summa tillgångar		33 116 311	34 721 912



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 540 956	1 540 956
Summa bundet eget kapital		1 540 956	1 540 956
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 309 750	-6 165 462
Årets resultat		-1 277 094	-2 144 287
Summa fritt eget kapital		-9 586 843	-8 309 750
Summa eget kapital		-8 045 887	-6 768 794
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	21 418 096	0
Summa långfristiga skulder		21 418 096	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	18 792 894	40 613 948
Leverantörsskulder	Not 20	271 794	18 031
Skatteskulder	Not 21	6 374	3 832
Övriga skulder	Not 22	116 009	121 537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	557 032	733 357
Summa kortfristiga skulder		19 744 103	41 490 705
Summa eget kapital och skulder		33 116 311	34 721 912



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	308 551	-642 629
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	861 015	861 015
	1 169 566	218 386
Erhållen ränta	45 052	4 387
Erlagd ränta	-1 699 115	-1 486 663
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-484 497	-1 263 890
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-26 038	-270 216
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	142 870	-115 238
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-367 665	-1 649 344
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-402 958	-467 744
Upptagna lån	0	2 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-402 958	2 332 256
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-770 623	682 912
Likvida medel vid årets början	3 084 806	2 401 893
Likvida medel vid årets slut	2 314 183	3 084 806



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.

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	120
Våtrumsrenovering	Linjär	30
Undertrycksventilering golv	Linjär	30
Värmesystem	Linjär	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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



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*	5 379 132	5 027 148
Hyror, lokaler	39 744	37 248
Hyror, garage	187 200	186 800
Hyror, p-platser	98 400	98 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-32 800	-19 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 900	-6 110
Summa nettoomsättning	5 666 776	5 323 886

* I årsavgifter, bostäder ingår vatten, värme och ett förråd.

**Avser obligatoriska tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	29 434
Övriga rörelseintäkter	-308	5 053
Försäkringsersättningar	0	1 596 876
Kabel-tv-avgifter**	148 800	148 800
Övriga lokalintäkter	3 000	0
Övriga ersättningar	35 774	29 198
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-3
Summa övriga rörelseintäkter	187 256	1 809 358

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-1 320 002	-2 356 835
Reparationer	-629 371	-2 000 766
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-115 780	-113 238
Samfällighetsavgifter	-37 500	-30 000
Försäkringspremier	-158 233	-131 860
Kabel- och digital-TV	-156 709	-190 180
Pcb/Radonsanering	0	-10 327
Återbäring från Riksbyggen	400	3 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 336	0
Snö- och halkbekämpning	-81 657	-43 707
Förbrukningsinventarier	-20 059	-13 619
Fordons- och maskinkostnader	-5 642	-5 605
Vatten	-293 521	-255 700
Fastighetsel	-142 057	-134 274
Uppvärmning	-1 024 086	-919 592
Sophantering och återvinning	-122 468	-141 390
Förvaltningsarvode drift	-23 344	-23 415
Summa driftskostnader	-4 131 363	-6 367 008



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-339 786	-339 567
IT-kostnader	-2 149	-658
Arvode, yrkesrevisorer	-19 663	-20 625
Övriga försäljningskostnader	-1 031	0
Övriga förvaltningskostnader	-23 129	-33 884
Kreditupplysningar	-2 805	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 320	-11 288
Representation	0	-2 587
Kontorsmateriel	-6 001	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 717	-4 650
Bankkostnader	-3 951	-5 776
Övriga externa kostnader	-3 473	-1 293
Summa övriga externa kostnader	-419 024	-420 329

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-24 492	-20 560
Styrelsearvoden	-38 650	-38 948
Sammanträdesarvoden	-34 500	-35 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 000	-3 000
Pensionskostnader	-1 301	0
Sociala kostnader	-30 136	-30 013
Summa personalkostnader	-134 079	-127 521

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-246 897	-246 897
Avskrivningar tillkommande utgifter	-614 118	-614 118
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-861 015	-861 015



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	200
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	200

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	41 787	1 608
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 064	788
Övriga ränteintäkter	2 200	1 990
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	45 052	4 387

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 630 292	-1 448 835
Övriga räntekostnader	-404	-1 035
Övriga finansiella kostnader	0	-56 375
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 630 696	-1 506 245



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	23 661 000	23 661 000
Mark	1 771 000	1 771 000
Tillkommande utgifter	18 423 542	18 423 542
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	43 855 542	43 855 542
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 657 641	-4 410 744
Tillkommande utgifter	-7 972 817	-7 358 699
	-12 630 458	-11 769 443
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-246 897	-246 897
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-614 118	-614 118
	-861 015	-861 015
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 491 473	-12 630 458
Restvärde enligt plan vid årets slut	30 364 068	31 225 084
Varav		
Byggnader	18 756 462	19 003 359
Mark	1 771 000	1 771 000
Tillkommande utgifter	9 836 607	10 450 725
Taxeringsvärden		
Bostäder	53 400 000	53 400 000
Lokaler	1 472 000	1 472 000
Totalt taxeringsvärde	54 872 000	54 872 000
<i>varav byggnader</i>	<i>42 813 000</i>	<i>42 813 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 059 000</i>	<i>12 059 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	381 625	381 625
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	381 625	381 625
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-381 625	-381 625
	-381 625	-381 625
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-381 625	-381 625
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-381 625	-381 625
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	10 000	10 000
Summa andra långfristiga fordringar	10 000	10 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	378	16 466
Kundfordringar	4 000	3 188
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	4 378	19 654

Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	104 608	102 408
Summa övriga fordringar	104 608	102 408



Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	177 220	158 233
Förutbetalt förvaltningsarvode	85 070	65 213
Förutbetald renhållning	15 174	29 023
Förutbetald kabel-tv-avgift	41 610	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	26 460
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 031
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	319 074	279 960

Not 17 Övriga kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristiga placeringar	1 440 000	0
Summa övriga kortfristiga placeringar	1 440 000	0

Not 18 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	7 339	6 873
Bankmedel	44 488	0
Transaktionskonto	822 355	3 077 932
Summa kassa och bank	874 183	3 084 806



Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	40 210 990	40 613 948
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-149 000	0
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-18 643 894	-40 613 948
Långfristig skuld vid årets slut	21 418 096	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	2,60%	2024-03-28	4 522 304,00	-4 512 096,00	10 208,00	0,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR		2024-03-31	2 159 072,00	-2 159 072,00	0,00	0,00
SEB		2024-06-28	14 493 750,00	-14 460 000,00	33 750,00	0,00
SEB	3,60%	2024-12-20	2 786 000,00	-2 744 000,00	42 000,00	0,00
SEB	3,05%	2025-03-28	0,00	4 318 144,00	33 000,00	4 285 144,00
SEB	3,05%	2025-03-28	14 493 750,00	0,00	135 000,00	14 358 750,00
SEB	2,60%	2026-10-28	0,00	2 744 000,00	14 000,00	2 730 000,00
SEB	3,60%	2027-03-28	0,00	18 972 096,00	135 000,00	18 837 096,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR		2029-03-31	2 159 072,00	-2 159 072,00	0,00	0,00
Summa			40 613 948,00	0,00	402 958,00	40 210 990,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SEB lån om 4 285 144 kr och 14 358 750 kr som kortfristig skuld. Även nästa års amortering av långfristiga skulder redovisas som kortfristig del, vilket blir 149 000 kr. 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.

Not 20 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	271 794	6 967
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	11 064
Summa leverantörsskulder	271 794	18 031

Not 21 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	6 374	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt*	0	113 238
Debiterad preliminärskatt*	0	-109 406
Summa skatteskulder	6 374	3 832

*Årets fastighetsskatt redovisas i Not 4.



Not 22 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	95 094	104 369
Skuld för moms	3 900	4 200
Skuld sociala avgifter och skatter	17 014	12 968
Summa övriga skulder	116 009	121 537

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner	0	6 000
Upplupna sociala avgifter	12 144	15 072
Upplupna räntekostnader	4 903	35 348
Upplupna driftskostnader	1 500	5 763
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	18 151
Upplupna elkostnader	15 035	14 427
Upplupna vattenavgifter	0	42 200
Upplupna värmekostnader	128 050	129 920
Upplupna revisionsarvoden	17 000	17 000
Upplupna styrelsearvoden	43 652	41 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6 315
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	334 748	401 910
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	557 032	733 357

Not 24 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	43 567 000	43 567 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter att ha antagit budgeten för 2025 efter räkenskapsårets utgång har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 5% samt höja avgiften för bredband med 2%. från och med 2025-04-01.



Styrelsens underskrifter

Datum enligt elektronisk signatur

Håkan Eriksson

Joshua Kifleyesus

Henrik Nyberg

Sara Rönn

Anders Niklas Lindberg

Therése Tysander

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt datum som framgår i våra elektroniska signaturer

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
Borev Revision AB

Helené Sedvall
Förtroendevald revisor





Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

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

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RB BRF Vängehus 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Vängehus 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



Verification

Transaction 09222115557544037482

Document

merged (48)

Main document

29 pages

Initiated on 2025-04-11 11:12:30 CEST (+0200) by Babak Naghibi (BN)

Finalised on 2025-04-28 07:49:02 CEST (+0200)

Initiator

Babak Naghibi (BN)

Riksbyggen

Signatories

Håkan Eriksson (HE)



The name returned by Swedish BankID was "Håkan Paul Eriksson"

Signed 2025-04-11 13:31:36 CEST (+0200)

Henrik Nyberg (HN)



The name returned by Swedish BankID was "HENRIK NYBERG"

Signed 2025-04-14 19:07:06 CEST (+0200)

Joshua Kifleyesus (JK)



The name returned by Swedish BankID was "JOSHUA KIFLEYESUS"

Signed 2025-04-22 11:19:48 CEST (+0200)

Sara Rönn (SR)



The name returned by Swedish BankID was "SARA RÖNN"

Signed 2025-04-15 17:02:48 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557544037482

Therés Tysander (TT)



The name returned by Swedish BankID was "THERÉS TYSANDER"

Signed 2025-04-14 10:00:31 CEST (+0200)

Anders Niklas Lindberg (ANL)



The name returned by Swedish BankID was "ANDERS LINDBERG"

Signed 2025-04-17 09:46:36 CEST (+0200)

Tomas Ericson (TE)



The name returned by Swedish BankID was "Tomas Ericson"

Signed 2025-04-28 07:49:02 CEST (+0200)

Helene Sedvall (HS)



The name returned by Swedish BankID was "Helené Sedvall"

Signed 2025-04-24 20:54:46 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Vängehus Nr 1, org.nr 716401-2416

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Vängehus Nr 1 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 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 *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad 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 auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra 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. 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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 Vängehus Nr 1 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 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. Jag som auktoriserad 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 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Helené Sedvall
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2025 07:50

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 22.04.2025 14:08

DOCUMENT ID:

Ski28-Hyex

ENVELOPE ID:

r1ldnLbSJex-Ski28-Hyex

DOCUMENT NAME:

Brf Vängehus nr 1 - Revisionsberättelse 2024 för digital signering.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Helené Sedvall	 Signed	24.04.2025 21:01	eID	Swedish BankID (DOB: 1969/06/08)
	Authenticated	24.04.2025 20:59	Low	IP: 151.84.11.188
Tomas Ericson	 Signed	28.04.2025 07:50	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28)
	Authenticated	28.04.2025 07:49	Low	IP: 78.72.116.248

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed