

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Vännäshus nr 4
Org nr: 794000-3929



Styrelsens ord

Det stora projektet som också krävt en betydande tid av styrelsearbete är den kommande balkongrenoveringen, upphandlingen för arbetet är klart, nu väntar vi bara på byggstart.

Andra projekt som är genomförda under verksamhetsåret:

Översyn och renovering av dräneringen för hus 44A-44B.

Rep av vattenskada vid 42B orsakad av läckage i taket.

Uppspackling av golv i en av bottenlägenheterna i 44A, (sättningar i mark)

Styrelsen tackar för förtroendet för det gångna verksamhetsåret

DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden 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.....	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Vännäshus nr 4
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Vännäs kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. Förändringen beror främst på högre kostnader för reparationer och fjärrvärme.

I resultatet ingår avskrivningar med 180 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 719 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Altair 7 i Vännäs kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 44 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1971-72. Fastighetens adresser är Norra Drottninggatan 42 och 44.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
16	20	8	44

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
16	23

Bostäder bostadsrätt 3 350 m²

Total bostadsarea 3 350 m²

Garagelokaler 256 m²

Total lokalarea 256 m²

Årets taxeringsvärde 27 039 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 25 377 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. 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 141 tkr och planerat underhåll för 132 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i 2025 och visar ett underhållsbehov på 940 tkr per år för de närmaste 30 åren. Föreningens underhållsplan bedöms vara uppdaterad och aktuell utifrån de förhållanden som är kända för styrelsen. För att klara av det framtida underhållsbehovet sätts en årlig summa av till en fond för yttre underhåll och med hänsyn till det ingående fondvärdet blir den årliga rekommenderade fondavsättningen 767 tkr (213 kr/kvm). Denna summa kan sättas i relation till nyckeltalet sparande i flerårsöversikten för att se om föreningen har ett sparande som täcker det framtida underhållet av fastigheten.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	117 706
Övrigt	14 700

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kjell Sjödin	Ordförande	2025
Sofie Falk	Sekreterare	2026
Gustav Westerberg	Vice ordförande	2025
Jimmy Blom	Ledamot	2026
Ann Ciciolla	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
André Tomasson	Suppleant	2025
Elisabeth Larsson	Suppleant	2025
Soran Ali	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2025
Rolf Lindbäck	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Marit Edvardsen	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Diana Sandberg	2025	
Lise-Lotte Sjödin	2025	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid den extra föreningsstämman den 27 mars 2025 beslutades stämman att genomföra ett omfattande balkongprojekt, vilket innefattar ombyggnation av befintliga balkonger samt inglasning.

Den totala kostnaden för projektet beräknas uppgå till 11 695 000 kronor. För att finansiera detta har föreningen beslutat att ta upp ett nytt lån om 8 miljoner kronor. Resterande del kommer att täckas genom föreningens egna medel.

Projektet planeras att påbörjas under hösten 2025 och beräknas vara färdigställt under första halvåret 2026.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 52 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 52 personer.

Under verksamhetsåret har föreningen antagit nya stadgar, vilka registrerades hos Bolagsverket den 2024-11-30.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-07-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 823 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 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

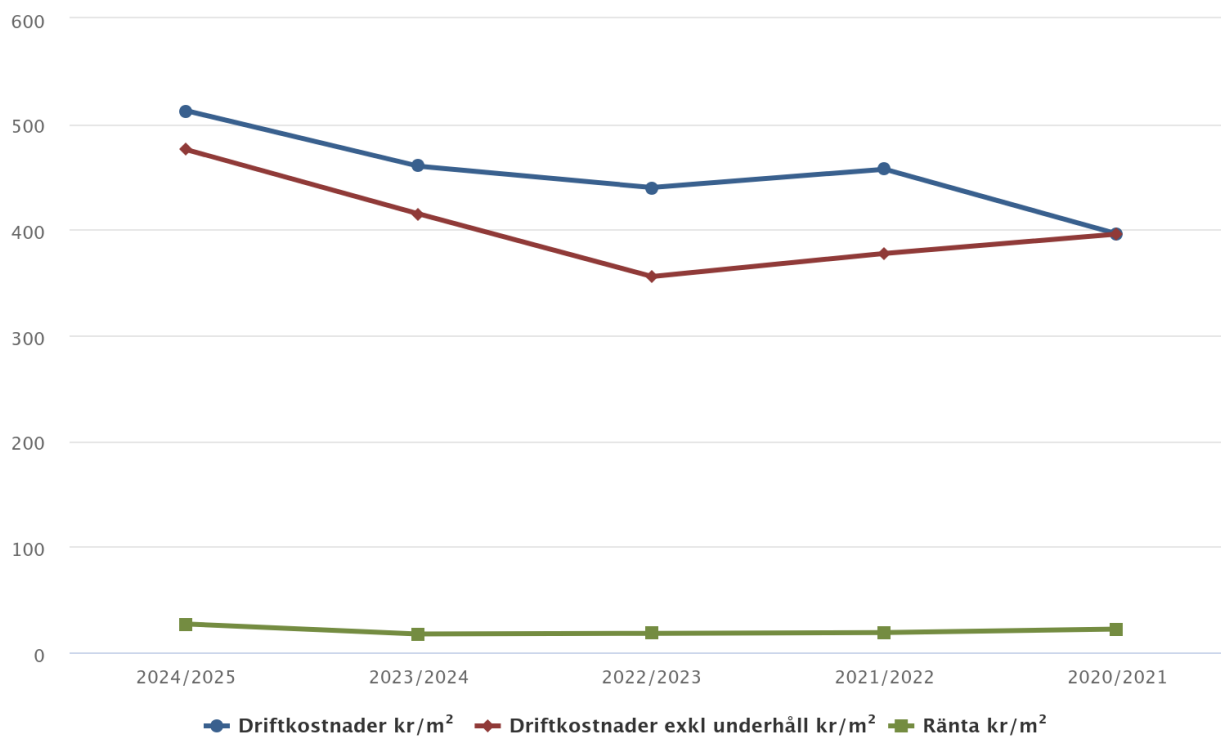


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	3 014	2 886	2 728	2 663	2 643
Resultat efter finansiella poster*	539	691	505	385	590
Soliditet %*	52	48	44	34	31
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	95	94	92	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	859	820	765	734	726
Energikostnad kr/kvm*	294	261	218	217	209
Sparande kr/kvm*	236	287	274	237	214
Skuldsättning kr/kvm*	1 406	1 457	1 508	1 560	1 611
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 513	1 568	1 624	1 679	1 734
Räntekänslighet %*	1,8	1,9	2,1	2,3	2,4

* obligatoriska nyckeltal



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 digitalavgifter för kabel-tv och bredband.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	192 336	1 140 040	0	4 578 761	-1 209 661	690 572
Disposition enl. årsstämmobeslut					690 572	-690 572
Reservering underhållsfond				767 000	-767 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-132 406	132 406	
Årets resultat						539 097
Vid årets slut	192 336	1 140 040	0	5 213 355	-1 153 683	539 097

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-519 089
Årets resultat	539 097
Årets fondreservering enligt stadgarna	-767 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	132 406
Summa	-614 586

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-614 586**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 013 715	2 885 837
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 282	2 813
Summa rörelseintäkter		3 015 997	2 888 650
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 848 460	-1 659 019
Övriga externa kostnader	Not 5	-380 386	-346 961
Personalkostnader	Not 6	-80 234	-78 419
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-180 000	-180 000
Summa rörelsekostnader		-2 489 080	-2 264 400
Rörelseresultat		526 917	624 250
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	108 826	128 997
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-96 645	-62 675
Summa finansiella poster		12 181	66 322
Resultat efter finansiella poster		539 097	690 572
Årets resultat		539 097	690 572



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	5 891 192	6 071 192
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 891 192	6 071 192
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	248 000	248 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		248 000	248 000
Summa anläggningstillgångar		6 139 192	6 319 192
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	4 254	5 287
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	177 499	197 568
Summa kortfristiga fordringar		181 753	202 855
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	5 191 179	4 686 239
Summa kassa och bank		5 191 179	4 686 239
Summa omsättningstillgångar		5 372 932	4 889 095
Summa tillgångar		11 512 124	11 208 287



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 332 376	1 332 376
Fond för yttre underhåll		5 213 355	4 578 761
Summa bundet eget kapital		6 545 731	5 911 137
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 153 683	-1 209 661
Årets resultat		539 097	690 572
Summa fritt eget kapital		-614 586	-519 089
Summa eget kapital		5 931 145	5 392 048
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	3 485 794
Summa långfristiga skulder		0	3 485 794
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 069 448	1 768 654
Leverantörsskulder	Not 17	197 407	263 193
Skatteskulder	Not 18	7 726	9 003
Övriga skulder	Not 19	540	613
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	305 858	288 982
Summa kortfristiga skulder		5 580 979	2 330 445
Summa eget kapital och skulder		11 512 124	11 208 287



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	526 917	624 250
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	180 000	180 000
	706 917	804 250
Erhållen ränta	64 661	128 997
Erlagd ränta	-92 654	-62 864
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	678 924	870 383
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	65 268	-56 069
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-54 252	134 911
Kassaflöde från den löpande verksamheten	689 940	949 225
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-185 000	-185 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-185 000	-185 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	504 940	764 225
Likvida medel vid årets början	4 686 239	3 922 014
Likvida medel vid årets slut	5 191 179	4 686 239



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 aviserar 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.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2024-06-30 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Tillkommande avgifter	Linjär	25-40
Markinventarier	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 757 948	2 626 680
Hyror, garage	81 600	76 860
Hyror, p-platser	53 820	51 060
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-335
Rabatter	-900	-900
Kabel-tv-avgifter	118 800	118 800
Övriga ersättningar	2 450	13 680
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-8
Summa nettoomsättning	3 013 715	2 885 837

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	2 282	2 813
Summa övriga rörelseintäkter	2 282	2 813

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-132 406	-162 791
Reparationer	-140 529	-45 585
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-80 246	-75 490
Försäkringspremier	-60 580	-52 665
Kabel- och digital-TV	-131 206	-118 407
Återbäring från Riksbyggen	1 100	400
Obligatoriska besiktningar	-2 466	-2 380
Snö- och halkbekämpning	-47 631	-78 959
Drift och förbrukning, övrigt	-6 356	0
Förbrukningsinventarier	-3 405	-17 159
Vatten	-95 271	-83 477
Fastighetsel	-203 278	-190 092
Uppvärmning	-761 738	-668 820
Sophantering och återvinning	-112 717	-97 177
Förvaltningsarvode drift	-71 731	-66 416
Summa driftskostnader	-1 848 460	-1 659 019

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-314 197	-302 125
IT-kostnader	-2 685	-1 387
Arvode, yrkesrevisorer	-30 000	-21 875
Övriga försäljningskostnader	-1 058	0
Övriga förvaltningskostnader	-21 332	-1 600
Kreditupplysningar	-180	-410
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	0	-11 838
Kontorsmateriel	-383	-4 170
Medlems- och föreningsavgifter	-7 040	0
Bankkostnader	-2 821	-2 867
Övriga externa kostnader	-690	-690
Summa övriga externa kostnader	-380 386	-346 961

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-22 930	-22 930
Sammanträdesarvoden	-30 850	-36 350
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 745	-5 745
Övriga kostnadsersättningar	-1 660	-1 000
Sociala kostnader	-14 049	-12 394
Summa personalkostnader	-80 234	-78 419

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-160 195	-160 195
Avskrivningar tillkommande utgifter	-19 805	-19 805
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-180 000	-180 000

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	108 767	128 848
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	78
Övriga ränteintäkter	59	72
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	108 826	128 997

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-96 639	-62 675
Övriga räntekostnader	-6	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-96 645	-62 675

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	8 129 904	8 129 904
Mark	2 820 000	2 820 000
Tillkommande utgifter	1 179 126	1 179 126
Markinventarier	11 369	11 369
	12 140 399	12 140 399
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	12 140 399	12 140 399

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-5 429 230	-5 269 035
Tillkommande utgifter	-628 607	-608 802
Markinventarier	-11 369	-11 369
	-6 069 206	-5 889 206

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-160 195	-160 195
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-19 805	-19 805
Årets avskrivning markinventarier	0	0
	-180 000	-180 000

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-6 249 207	-6 069 206
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	2 540 479	2 700 674
Mark	2 820 000	2 820 000
Tillkommande utgifter	530 713	550 518
Markinventarier	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	26 600 000	25 000 000
Lokaler	439 000	377 000

Totalt taxeringsvärde

	27 039 000	25 377 000
<i>varav byggnader</i>	<i>20 994 000</i>	<i>19 793 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 045 000</i>	<i>5 584 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	87 246	87 246
Installationer	74 454	74 454
	161 700	161 700
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	161 700	161 700
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-87 246	-87 246
Installationer	-74 454	-74 454
	-161 700	-161 700
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-06-30	2024-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	248 000	248 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	248 000	248 000

Not 13 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	4 254	5 287
Summa övriga fordringar	4 254	5 287

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	44 165	0
Förutbetalda försäkringspremier	32 005	28 576
Förutbetalt förvaltningsarvode	80 098	77 000
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 231	19 735
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	72 258
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	177 499	197 568

Not 15 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	4 721 812	4 334 953
Transaktionskonto	469 367	351 287
Summa kassa och bank	5 191 179	4 686 239

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	5 069 448	5 254 448
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-185 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 069 448	-1 583 654
Långfristig skuld vid årets slut	0	3 485 794

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	3,52%	2025-09-03	1 583 654,00	0,00	0,00	1 583 654,00
STADSHYPOTEK	1,27%	2025-09-30	1 966 250,00	0,00	185 000,00	1 781 250,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2026-01-30	1 704 544,00	0,00	0,00	1 704 544,00
Summa			5 254 448,00	0,00	185 000,00	5 069 448,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 1 583 654 kr, 1 781 250 kr samt 1 704 544 kr 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.

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	137 779	125 322
Ej reskontraförda leverantörsskulder	59 628	137 871
Summa leverantörsskulder	197 407	263 193

Not 18 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	7 726	9 003
Summa skatteskulder	7 726	9 003

Not 19 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skuld för moms	540	613
Summa övriga skulder	540	613

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	8 986	4 995
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	11 700
Upplupna elkostnader	11 377	12 847
Upplupna värmekostnader	30 930	24 636
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 520	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 111
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	251 045	233 693
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	305 858	288 982

Not 21 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	8 854 300	8 854 300

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Vid den extra föreningsstämman den 27 mars 2025 beslutades stämman att genomföra ett omfattande balkongprojekt, vilket innefattar ombyggnation av befintliga balkonger samt inglasning.

Den totala kostnaden för projektet beräknas uppgå till 11 695 000 kronor. För att finansiera detta har föreningen beslutat att ta upp ett nytt lån om 8 miljoner kronor. Resterande del kommer att täckas genom föreningens egna medel.

Projektet planeras att påbörjas under hösten 2025 och beräknas vara färdigställt under första halvåret 2026.

Datum för färdigställande: 2025-09-12

Styrelsens underskrifter

Vännäs, datum enligt elektronisk signatur

Kjell Sjödin

Sofie Falk

Gustav Westerberg

Jimmy Blom

Ann Ciciolla

Vår revisionsberättelse har lämnats

Azets Revision & Rådgivning AB

Maria Bohlin
Auktoriserad revisor

Rolf Lindbäck
Förtroendevald revisor



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 finansieras (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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 skuldyngd 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.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Vännäshus nr 4

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Vännäshus nr 4 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



Verifikat

Document ID 09222115557557136651

Dokument

Årsredovisning 2024-2025 Brf Vännäshus nr 4 Huvuddokument 26 sidor Startades 2025-09-16 15:45:37 CEST (+0200) av Ann Ciciolla (AC1) Färdigställt 2025-09-18 11:43:02 CEST (+0200)	Revisionsberättelse Riksbyggen Bostadsrättsförening Vännäshus nr 4 2025-06-30.pdf Bilaga 1 3 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Ann Ciciolla (AC1)
--	---

Initierare

Ann Ciciolla (AC1) Riksbyggen ann.ciciolla@riksbyggen.se

Signerare

Kjell Sjödin (KS) kjell.s.093510084@telia.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KJELL SJÖDIN" Signerade 2025-09-16 15:58:24 CEST (+0200)	Gustav Westerberg (GW) gustavwesterberg@hotmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUSTAV WESTERBERG" Signerade 2025-09-16 16:00:23 CEST (+0200)
Jimmy Blom (JB) jimmy.blom84@hotmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Jimmy Blom" Signerade 2025-09-17 11:06:45 CEST (+0200)	Sofie Falk (SF) fi_in_vannas@hotmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SOFIE FALK" Signerade 2025-09-16 17:25:24 CEST (+0200)



Verifikat

Document ID 09222115557557136651

Ann Ciciolla (AC2)
ann.ciciolla@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ann C Ciciolla"
Signerade 2025-09-16 15:49:15 CEST (+0200)

Rolf Lindbäck (RL)
rolf.lindback@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Rolf Samuel Lindbäck"
Signerade 2025-09-16 17:07:25 CEST (+0200)

Maria Bohlin (MB)
maria.bohlin@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Elin Maria Carolina Bohlin"
Signerade 2025-09-18 11:43:02 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Vännäshus nr 4, org.nr 794000-3929

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Vännäshus nr 4 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Riksbyggen Bostadsrättsförening Vännäshus nr 4s finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till Riksbyggen Bostadsrättsförening Vännäshus nr 4 enligt god revisorssed i Sverige och 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2 oktober 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 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 utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 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 omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 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 informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Vännäshus nr 4 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Vännäshus nr 4 enligt god revisorssed i Sverige och 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 vi 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 vår professionella 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.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Azets Revision & Rådgivning AB

Maria Bohlin

Auktoriserad revisor

Rolf Lindbäck

Förtroendevald revisor