

---

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RB BRF Vängehus nr 1  
Org nr: 716401–2416





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Ordlista

Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

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

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

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 -1 283 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 garage	42
Antal p-platser	53

Total tomtarea 31 207 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 5 363 m<sup>2</sup>

Garagelokaler 577 m<sup>2</sup>

Lokaler hyresrätt 70 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 647 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 54 872 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 54 872 000 kr



### Föreningens väsentliga lokalavtal

<b>Verksamhet</b>	<b>Yta m<sup>2</sup></b>	<b>Löptid</b>
Solör Bioenergi 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

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>	<b>Giltighetstid</b>
Riksbyggen	Ekonomisk Förvaltning	2024-12-31
Riksbyggen	Teknisk förvaltning, utemiljö och fastighetsdrift	2024-12-31
Riksbyggen	Fullserviceavtal, tvättstugeutrustning	2024-02-29
Riksbyggen	Lokalvård	2024-04-30
Telenor	Bredband	2028-08-01



### 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 2 001 tkr och planerat underhåll för 2 357 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

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Rengöring av ventilation och filterbyte	7 245
Takrenovering	2 211 367
Fasad- och fönstermålning	138 222



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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Håkan Eriksson	Ordförande	2024
Therés Tysander	Sekreterare	2024
Mats Jansson	Vice ordförande	2024
Sara Rönn	Ledamot	2024
Henrik Nyberg	Ledamot	2024
Anders Niklas Lindberg	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare, utsedd av Riksbyggen

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anne-Marie Rönn	Suppleant	2024
Johan Pettersson	Suppleant	2024
Linus Molinder	Suppleant	2024
Krystyna Dabrowska Båth	Suppleant Riksbyggen	Tills vidare, utsedd av Riksbyggen

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Tomas Ericson, BOREV Revision AB	Auktoriserad revisor	2024
Jan Linnehill	Förtroendevald revisor	2024

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Chance Ntezimana	2024

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Fredrik Vallerström	2024

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens kostnader under 2023 påverkades mycket av speciellt två större arbeten på Brf Vängehus fastigheter. I början av 2023 utbröt en brand i en lägenhet. Lägenheten rökskadades svårt och det krävdes en total renovering. Föreningen har fått försäkringsersättning för detta.

Underhållet på våra tak fortsatte. Två huskroppar fick nya tak och nu är snart alla tak bytta. Taken har varit prioriterade, då inget har gjorts sedan husen byggdes.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 89 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 88 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-01-01 då den höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 7 % från och med 2024-01-01.

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



## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 323 886	4 916 630	4 836 255	4 744 514	4 616 683
Resultat efter finansiella poster	-2 144 287	-2 874 382	-604 564	-5 120 842	-3 386 978
Soliditet %	-19	-13	-5	-3	10
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	73	94	88	91	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	965	891	879	864	842
Energikostnad kr/kvm	218	195	193	183	172
Sparande kr/kvm	179	328	408	252	437
Skuldsättning kr/kvm	6 758	6 370	6 455	6 541	5 739
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	7 573	7 138	7 234	7 330	6 432
Räntekänslighet %	7,8	8,0	8,2	8,5	7,6

### 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 (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

### Upplysning vid förlust:

Föreningens resultat för 2023 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 ser över kostnader och omförhandlar avtal för att få ner kostnader. Föreningen konkurransutsätter 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	-3 291 080	-2 874 382
Disposition enl. årsstämmbeslut			-2 874 382	2 874 382
Reservering underhållsfond		1 121 000	-1 121 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 121 000	1 121 000	
Årets resultat				-2 144 287
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 540 956</b>	<b>0</b>	<b>-6 165 462</b>	<b>-2 144 287</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämman behandlings finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 165 462
Årets resultat	-2 144 287
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 121 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 121 000
<b>Summa</b>	<b>-8 309 750</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**- 8 309 750**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 323 886	4 916 630
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 809 358	193 000
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 133 244</b>	<b>5 109 630</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-6 367 008	-6 124 213
Övriga externa kostnader	Not 5	-420 329	-385 188
Personalkostnader	Not 6	-127 521	-111 148
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-861 015	-861 015
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 775 873</b>	<b>-7 481 565</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-642 629</b>	<b>-2 371 934</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	200	960
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	4 387	18 532
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 506 245	-521 940
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 501 658</b>	<b>-502 448</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 144 287</b>	<b>-2 874 382</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 144 287</b>	<b>-2 874 382</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	31 225 084	32 086 099
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 225 084</b>	<b>32 086 099</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	10 000	10 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>31 235 084</b>	<b>32 096 099</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	19 654	0
Övriga fordringar	Not 15	102 408	100 926
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	279 960	30 880
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>402 022</b>	<b>131 806</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	3 084 806	2 401 893
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 084 806</b>	<b>2 401 893</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 486 828</b>	<b>2 533 699</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>34 721 912</b>	<b>34 629 799</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	1 540 956	1 540 956
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 540 956</b>	<b>1 540 956</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-6 165 462	-3 291 080
Årets resultat	-2 144 287	-2 874 382
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-8 309 750</b>	<b>-6 165 462</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-6 768 794</b>	<b>-4 624 506</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	4 318 144
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>4 318 144</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	33 963 548
Leverantörsskulder	Not 19	6 704
Skatteskulder	Not 20	0
Övriga skulder	Not 21	110 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	855 789
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>41 490 705</b>	<b>34 936 161</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>34 721 912</b>	<b>34 629 799</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-2 144 287	-2 874 382
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	861 015	861 015
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 283 272</b>	<b>-2 013 367</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-270 216	236 803
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-95 856	-103 152
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 649 344</b>	<b>-1 879 716</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	2 332 256	-514 992
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>2 332 256</b>	<b>-514 992</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>682 912</b>	<b>-2 394 708</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>2 401 893</b>	<b>4 796 601</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>3 084 805</b>	<b>2 401 893</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b> För erhållen och betald ränta se notförteckning		
<b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 och 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.



## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder*	5 027 148	4 631 913
Hyror, lokaler	37 248	33 744
Hyror, garage	186 800	187 019
Hyror, p-platser	98 400	82 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-19 600	-9 167
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 110	-9 679
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 323 886</b>	<b>4 916 630</b>

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

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter**	148 800	148 800
Övriga ersättningar	29 198	10 572
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-3
Erhållna statliga bidrag	29 434	0
Övriga rörelseintäkter	5 053	33 631
Försäkringsersättningar <sup>1</sup>	1 596 876	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 809 358</b>	<b>193 000</b>

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

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-2 356 835	-3 981 982
Reparationer <sup>2</sup>	-2 000 766	-217 891
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-113 238	-108 898
Samfällighetsavgifter	-30 000	-30 000
Försäkringspremier	-131 860	-119 159
Kabel- och digital-TV	-190 180	-199 396
Pcb/Radonsanering	-10 327	-4 670
Återbäring från Riksbyggen	3 500	4 500
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-1 915
Obligatoriska besiktningar	0	-92 500
Snö- och halkbekämpning	-43 707	-36 744
Förbrukningsinventarier	-13 619	-5 606
Fordons- och maskinkostnader	-5 605	-611
Vatten	-255 700	-244 487
Fastighetsel	-134 274	-192 004
Uppvärmning	-919 592	-733 718
Sophantering och återvinning	-141 390	-132 361
Förvaltningsarvode drift	-23 415	-26 771
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-6 367 008</b>	<b>-6 124 213</b>

<sup>1</sup> Avser ersättningar för branden.

<sup>2</sup> Avser till stor del branden. Reparationskostnader som inte orsakades av branden uppgår till 354 351kr.



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-339 567	-334 482
Lokalkostnader	0	-623
IT-kostnader	-658	-941
Arvode, yrkesrevisorer	-20 625	-12 038
Övriga förvaltningskostnader	-33 884	-17 677
Kreditupplysningar	0	-180
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 288	-6 762
Representation	-2 587	-2 026
Medlems- och föreningsavgifter	-4 650	-4 650
Bankkostnader	-5 776	-3 000
Övriga externa kostnader	-1 293	-2 808
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-420 329</b>	<b>-385 188</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Lön till kollektivanställda	-20 560	-11 480
Styrelsearvoden	-38 948	-31 450
Sammanträdesarvoden	-35 000	-33 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-8 000
Sociala kostnader	-30 013	-27 218
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-127 521</b>	<b>-111 148</b>

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

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-246 897	-246 897
Avskrivningar tillkommande utgifter	-614 118	-614 118
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-861 015</b>	<b>-861 015</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	200	960
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>200</b>	<b>960</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	1 608	18 412
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	788	0
Övriga ränteintäkter	1 990	120
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>4 387</b>	<b>18 532</b>





**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-1 448 835	-521 816
Övriga räntekostnader	-1 035	-124
Övriga finansiella kostnader	-56 375	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 506 245</b>	<b>-521 940</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	23 661 000	23 661 000
Mark	1 771 000	1 771 000
Tillkommande utgifter	18 423 542	18 423 542
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>43 855 542</b>	<b>43 855 542</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-4 410 744	-4 163 846
Tillkommande utgifter	-7 358 699	-6 744 581
	<b>-11 769 443</b>	<b>-10 908 428</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-246 897	-246 897
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-614 118	-614 118
	<b>-861 015</b>	<b>-861 015</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-12 630 458**      **-11 769 443****Restvärde enligt plan vid årets slut****31 225 084**      **32 086 099****Varav**

Byggnader	19 003 359	19 250 256
Mark	1 771 000	1 771 000
Tillkommande utgifter	10 450 725	11 064 843

**Taxeringsvärden**

Bostäder	53 400 000	53 400 000
Lokaler	1 472 000	1 472 000

**Totalt taxeringsvärde****54 872 000**      **54 872 000***varav byggnader*      42 813 000      42 813 000*varav mark*      12 059 000      12 059 000

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	381 625	381 625
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>381 625</b>	<b>381 625</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-381 625	-381 625
	<b>-381 625</b>	<b>-381 625</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-381 625	-381 625
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-381 625</b>	<b>-381 625</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	10 000	10 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	16 466	0
Kundfordringar	3 188	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>19 654</b>	<b>0</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	0	508
Skattekonto	102 408	100 418
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>102 408</b>	<b>100 926</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	158 233	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	65 213	0
Förutbetald renhållning	29 023	29 680
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	26 460	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 031	1 200
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>279 960</b>	<b>30 880</b>



**Not 17 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	6 873	11 100
Transaktionskonto	3 077 932	2 390 794
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 084 806</b>	<b>2 401 893</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	40 613 948	38 281 692
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-122 496
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-40 613 948	-33 841 052
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>4 318 144</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	4,54%	2023-03-28	14 628 750,00	-14 595 000,00	33 750,00	0,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	4,54%	2023-03-31	4 583 552,00	-4 552 928,00	30 624,00	0,00
SEB	4,42%	2024-10-28	0,00	2 800 000,00	14 000,00	2 786 000,00
SEB	4,54%	2024-03-28	0,00	4 552 928,00	30 624,00	4 522 304,00
SEB	4,43%	2024-03-28	0,00	14 595 000,00	101 250,00	14 493 750,00
SEB	4,54%	2024-03-28	14 628 750,00	0,00	135 000,00	14 493 750,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	2,24%	2024-03-31	2 220 320,00	0,00	61 248,00	2 159 072,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	4,87%	2024-03-31	2 220 320,00	0,00	61 248,00	2 159 072,00
<b>Summa</b>			<b>38 281 692,00</b>	<b>2 800 000,00</b>	<b>467 744,00</b>	<b>40 613 948,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi alla lån som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 38 167 308 kr

**Not 19 Leverantörsskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	6 967	6 704
Ej reskontraförda leverantörsskulder	11 064	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>18 031</b>	<b>6 704</b>



**Not 20 Skatteskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	0	508
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	113 238	108 898
Debiterad preliminärskatt	-109 406	-109 406
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>3 832</b>	<b>0</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	104 369	108 320
Skuld för moms	4 200	1 800
Skuld sociala avgifter och skatter	12 968	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>121 537</b>	<b>110 120</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	6 000	0
Upplupna sociala avgifter	15 072	19 056
Upplupna räntekostnader	35 348	15 766
Upplupna driftskostnader	5 763	5 297
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	18 151	41 418
Upplupna elkostnader	14 427	30 226
Upplupna vattenavgifter	42 200	39 768
Upplupna värmekostnader	129 920	200 073
Upplupna kostnader för renhållning	0	6 728
Upplupna revisionsarvoden	17 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	41 250	55 950
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 315	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	401 910	426 506
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>733 357</b>	<b>855 789</b>

**Not 23 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	43 567 000	40 767 000

**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Datum enligt elektronisk signatur

\_\_\_\_\_  
Håkan Eriksson

\_\_\_\_\_  
Therés Tysander

\_\_\_\_\_  
Mats Jansson

\_\_\_\_\_  
Henrik Nyberg

\_\_\_\_\_  
Sara Rönn

\_\_\_\_\_  
Anders Niklas Lindberg

Revisionsberättelsen har lämnats enligt datum som framgår i våra elektroniska signaturer

\_\_\_\_\_  
Tomas Ericson  
Borev Revision AB  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Jan Linnehill  
Förtroendevald revisor



# Verification

Transaction 09222115557514493977

## Document

Vängehus nr 1 Årsredovisning 2023

Main document

26 pages

Initiated on 2024-04-05 07:59:29 CEST (+0200) by Elin SaloTeborn (ES)

Finalised on 2024-04-10 13:58:44 CEST (+0200)

## Initiator

Elin SaloTeborn (ES)

Riksbyggen

## Signatories

Håkan Eriksson (HE)



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

Signed 2024-04-05 17:12:04 CEST (+0200)

Therés Tysander (TT)



The name returned by Swedish BankID was "THERÉS TYSANDER"

Signed 2024-04-08 11:34:35 CEST (+0200)

Mats Jansson (MJ)



The name returned by Swedish BankID was "Karl Mats Jansson"

Signed 2024-04-10 10:45:02 CEST (+0200)

Sara Rönn (SR)



The name returned by Swedish BankID was "SARA LOUISE RÖNN"

Signed 2024-04-05 11:25:40 CEST (+0200)



# Verification

Transaction 09222115557514493977

Henrik Nyberg (HN)



---

*The name returned by Swedish BankID was "HENRIK NYBERG"  
Signed 2024-04-05 08:02:15 CEST (+0200)*

Anders Niklas Lindberg (ANL)



---

*The name returned by Swedish BankID was "ANDERS NIKLAS LINDBERG"  
Signed 2024-04-09 09:35:13 CEST (+0200)*

Tomas Ericson (TE)  
Borev Revision AB



---

*The name returned by Swedish BankID was "TOMAS ERICSON"  
Signed 2024-04-10 11:56:23 CEST (+0200)*

Jan Linnehill (JL)



---

*The name returned by Swedish BankID was "Jan Linnehill"  
Signed 2024-04-10 13:58:44 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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Vängehus Nr 1, org.nr 716401-2416

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Vängehus Nr 1 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 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.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Vängehus Nr 1 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

### Revisorans ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
10.04.2024 11:57

SENT BY OWNER:  
Borev Revision • 10.04.2024 11:01

DOCUMENT ID:  
SygmKrRQIC

ENVELOPE ID:  
HJeAdBA7xR-SygmKrRQIC

DOCUMENT NAME:  
Brf Vängehus 1 - RB 2023 - innäntar.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOMAS ERICSON	Signed	10.04.2024 11:57	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28)
tomas.ericson@borev.se	Authenticated	10.04.2024 11:56	Low	IP: 85.24.131.81

\* 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

---

# 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 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 22 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.



---

# Styrelsens ord

## Verksamhetsberättelse 2023

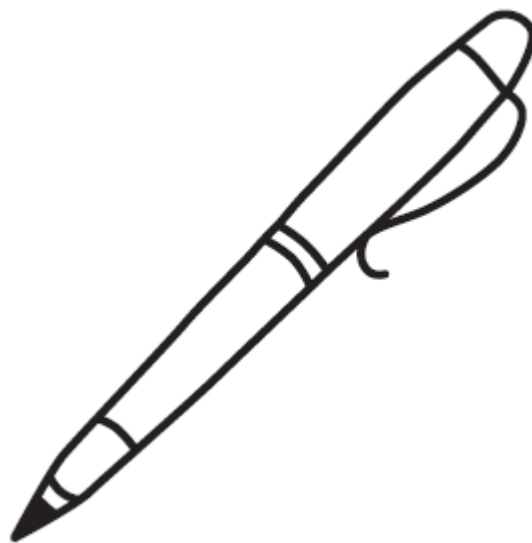
Vi har under året fortsatt med takrenoveringar och detta arbete kommer att fortsätta under 2024.

Under året har vi haft fixardagar för att tillsammans hjälpas åt att hålla det fint på våra gårdar. För att informera om saker som rör medlemmarna i föreningen har styrelsen provat med "push-notiser" via Riksbyggen. Det kan t.ex. handla om städ av tvättstugor eller kommande städdagar.

Med räntehöjningar andra stigande kostnader, så hoppas vi att 2024 blir ett år där räntorna börjar vända nedåt igen.

Stort tack till alla som bidragit till att hålla det fint i vår förening.

Styrelsen  
Vänge januari 2024



---

# RB BRF Vängehus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Vängehus nr 1 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

