

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RB BRF Vårstahus nr 3
Org nr: 7164186129





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Vårstahus nr 3
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Botkyrka kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 20% till 9%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras. Lån som ska villkorsändras kommande verksamhetsår ska i årsredovisningen klassificeras som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 713 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 581 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Summa
3 rum och kök	22	
4 rum och kök	58	80

Dessutom tillkommer

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



Total tomtarea	29 219 m ²
Total bostadsarea	7 946 m ²
Årets taxeringsvärde	121 901 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	121 901 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Ålåker & Alén AB	Teknisk förvaltning
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV
Via Medici AB	Hjärtstartare
AB Styrhytten	Snöröjning
Estate	Bevakning gästparkering

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 2 542 tkr och planerat underhåll för 1 443 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2022-12-18 och visar på ett underhållsbehov på ca 3058 tkr per år under en 10 årsperiod.

Ekonomi

Årets resultat (-3294 tkr) är sämre i jämförelse med föregående år (-31 tkr), där stor del kan hänföras till kostnader relaterade till vattenskador. Både reparationskostnader av befintliga vattenskador men även underhållskostnader av befintliga dagvattenledningar där syftet är att försöka minska framtida vattenskador, se sida 5 *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*.

Föreningen har även en förhoppning att under kommande räkenskapsår ta del av försäkringsersättningar för vattenskadorna, som hitintills uteblivit.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

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

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (tkr)
Dagvattensystem	389
Kanalrensning & luftinjustering	475
Huskropp utvändigt, altandörrar	579

Planerat underhåll	År
Dagvatten och dräneringsledningar	2023/2024
Invändigt stambyte	2023
Utbyte av befintliga portar	2024



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Bottner	Ordförande	2023
Johan Sparrfors	Ledamot	2023
Johan Karlsson	Ledamot	2023
John Falkman	Ledamot	2023
Carina Lindqvist	Ledamot	2023
Simon Olsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carl Stevelind	Suppleant	2023
Christina Grandalen	Suppleant	2023
Michael Turesson	Suppleant	2023
Marie Åström	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2023
Ossi Nilsson	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pontus Tibbling	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carolyn Huss	2023
Nils Lagman	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Föreningen har under året fört dialog med kommunala Botkyrka vatten gällande bristande kapacitet i dagvattennätet. Föreningen har vidare tagit fram åtgärdsprogram för att förbättra föreningens dagvattennät och dagvattenavrinning och därmed minska risken för fuktskador på grund av utifrån kommande vatten i källarutrymmen..

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 132 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 130 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 15,0 % från och med 2023-02-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 677 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 591	6 591	6 592	6 593	6 594
Resultat efter finansiella poster	-3294	-31	1 131	679	-1 125
Soliditet %	1	7	7	5	3
Driftkostnader, kr/m ²	945	570	453	493	718
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	764	495	405	370	330
Ränta, kr/m ²	115	104	105	106	102

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 487 999	2 034 857	-945 134	-30 618
Disposition enl. årsstämmobeslut			-30 618	30 618
Reservering underhållsfond		1 321 000	-1 321 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 443 451	1 443 451	
Årets resultat				-3 294 319
Vid årets slut	2 487 999	1 912 406	-853 301	-3 294 319

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-975 752
Årets resultat	-3 294 319
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 321 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 443 451
Summa	-4 147 620

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 147 620**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 591 408	6 591 418
Övriga rörelseintäkter	Not 3	102 322	82 991
Summa rörelseintäkter		6 693 730	6 674 409
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 511 438	-4 529 994
Övriga externa kostnader	Not 5	-612 896	-493 965
Personalkostnader	Not 6	-254 077	-162 386
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-713 234	-713 234
Summa rörelsekostnader		-9 091 644	-5 899 578
Rörelseresultat		-2 397 914	774 831
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		11 520	11 520
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 442	6 934
Räntekostnader och liknande resultatposter		-917 367	-823 903
Summa finansiella poster		-896 405	-805 449
Resultat efter finansiella poster		-3 294 319	-30 618
Årets resultat		-3 294 319	-30 618



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	47 285 956	47 999 190
Summa materiella anläggningstillgångar		47 285 956	47 999 190
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	120 000	120 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		120 000	120 000
Summa anläggningstillgångar		47 405 956	48 119 190
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		123 370	57 407
Övriga fordringar		5 348	5 310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	49 359	357 492
Summa kortfristiga fordringar		178 077	420 209
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	974 176	3 416 504
Summa kassa och bank		974 176	3 416 504
Summa omsättningstillgångar		1 152 254	3 836 713
Summa tillgångar		48 558 210	51 955 903



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 487 999	2 487 999	
Fond för yttre underhåll	1 912 406	2 034 857	
Summa bundet eget kapital	4 400 405	4 522 856	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-853 300	-945 134	
Årets resultat	-3 294 319	-30 618	
Summa fritt eget kapital	-4 147 620	-975 752	
Summa eget kapital	252 785	3 547 105	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	35 526 679	28 805 831
Summa långfristiga skulder		35 526 679	28 805 831
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	10 926 686	18 131 866
Leverantörsskulder		421 238	337 657
Skatteskulder		60 634	32 634
Övriga skulder	Not 13	3 069	1 769
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 367 118	1 099 041
Summa kortfristiga skulder		12 778 745	19 602 967
Summa eget kapital och skulder		48 558 210	51 955 903



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 382 324	5 382 324
Hyrer, garage	79 200	79 200
Hyrer, p-platser	164 400	164 700
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-960	-1 250
Rabatter	-1 500	-1 500
Bränsleavgifter, bostäder	967 944	967 944
Summa nettoomsättning	6 591 408	6 591 418

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	71 040	71 040
Övriga ersättningar	18 799	10 451
Övriga rörelseintäkter	2 400	1 500
Försäkringsersättningar	10 083	0
Summa övriga rörelseintäkter	102 322	82 991

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-1 443 451	-599 452
Reparationer	-2 541 948	-959 725
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-709 920	-681 920
Arrendeavgifter	-2 425	-2 359
Försäkringspremier	-272 807	-247 536
Kabel- och digital-TV	-56 797	-55 175
Återbäring från Riksbyggen	2 300	3 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-14 063	0
Obligatoriska besiktningar	-2 431	0
Snö- och halkbekämpning	-227 859	-98 606
Förbrukningsinventarier	-12 706	-4 241
Fordons- och maskinkostnader	-75	-115
Vatten	-328 834	-317 429
Fastighetsel	-152 733	-111 066
Uppvärmning	-1 165 494	-1 186 014
Sophantering och återvinning	-227 586	-204 787
Förvaltningsarvode drift	-350 991	-64 969
Summa driftskostnader	-7 511 438	-4 529 994

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-212 367	-201 387
Arvode, yrkesrevisorer	-25 500	-23 575
Övriga förvaltningskostnader	-28 559	-20 141
Kreditupplysningar	-1 919	-367
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 208	-12 122
Medlems- och föreningsavgifter	-4 000	-4 000
Köpta tjänster	-3 410	0
Konsultarvoden	-61 266	-16 579
Bankkostnader	-2 200	-3 019
Advokat och rättegångskostnader	-212 281	-162 375
Övriga externa kostnader	-46 186	-50 400
Summa övriga externa kostnader	-612 896	-493 965

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Lön till kollektivanställda	-30 230	-17 866
Styrelsearvoden	-130 000	-100 000
Övriga ersättningar	-25 000	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 800	-5 650
Pensionskostnader	-1 290	-766
Sociala kostnader	-59 756	-38 104
Summa personalkostnader	-254 077	-162 386



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

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-713 234	-713 234
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-713 234	-713 234

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	58 901 256	58 901 256
Mark	2 000 000	2 000 000
	60 901 256	60 901 256
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	60 901 256	60 901 256

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-12 902 066	-12 188 832
	-12 902 066	-12 188 832

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-713 234	-713 234
	-713 234	-713 234

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-13 615 300** **-12 902 066****Restvärde enligt plan vid årets slut****47 285 956** **47 999 190****Varav**

Byggnader	45 285 956	45 999 190
Mark	2 000 000	2 000 000

Taxeringsvärden

Småhus	121 901 000	121 901 000
--------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde**121 901 000** **121 901 000***varav byggnader*

74 701 000 74 701 000

varav mark

47 200 000 47 200 000

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Andra långfristiga fordringar	120 000	120 000
Summa andra långfristiga fordringar	120 000	120 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	272 807
Förutbetalda driftkostnader	0	20 800
Förutbetalt förvaltningsarvode	28 948	49 688
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 330	14 197
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	308	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 774	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 359	357 492

Not 11 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	1 116	1 116
Bankmedel	10 823	2 860 068
Transaktionskonto	962 237	555 320
Summa kassa och bank	974 176	3 416 504

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	46 453 365	46 937 697
Kortfristig del av långfristig skuld	-10 677 398	-17 647 555
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-249 288	-484 311
Långfristig skuld vid årets slut	35 526 679	28 805 831

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,78%	2023-09-21	10 677 398,00	0,00	120 000,00	10 557 398,00
SBAB	1,59%	2024-01-12	9 378 000,00	0,00	50 000,00	9 328 000,00
SBAB	2,15%	2025-04-07	9 075 433,00	0,00	155 000,00	8 920 433,00
SBAB	2,69%	2026-04-16	10 764 702,00	0,00	59 332,00	10 705 370,00
SBAB	2,80%	2027-04-16	7 042 164,00	0,00	100 000,00	6 942 164,00
Summa			46 937 697,00	0,00	484 332,00	46 453 365,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån om 10 557 398 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 13 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Mottagna depositioner	200	200
Skuld sociala avgifter och skatter	2 989	1 689
Avräkning hyror och avgifter	-120	-120
Summa övriga skulder	3 069	1 769

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	43 297	0
Upplupna räntekostnader	31 858	26 167
Upplupna driftskostnader	39 470	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	247 371	0
Upplupna elkostnader	25 128	18 952
Upplupna värmekostnader	179 929	173 287
Upplupna kostnader för renhållning	9 612	0
Upplupna revisionsarvoden	5 000	28 370
Upplupna styrelsearvoden	133 800	131 420
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	168 056
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 719	0
Beräknat förvaltningsarvode	98 605	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	540 329	552 789
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 367 118	1 099 041

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	57 766 000	57 766 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Ett tjugotal fuktskador torkas och återställs under år 2023 och kommer påverka även 2023 års resultat.

Föreningen har fattat beslut om att teckna avtal med en anläggningsentreprenör för att installera backventiler samt fördröjningsmagasin för avledning av dagvatten till det kommunala dagvattennätet som konstaterats ha bristande kapacitet. Arbetena planeras att utföras från och med sommaren 2023 och kommer att pågå även under år 2024.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Anna Bottner

Johan Sparrfors

Johan Karlsson

John Falkman

Carina Lindqvist

Simon Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Ossi Nilsson
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Vårstahus nr 3, org.nr 716418-6129

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Vårstahus nr 3 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt

drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är

otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Medrevisorns 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 Vårstahus nr 3 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Danderyd datum enligt digital signatur

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Ossi Nilsson
Reviso

RB BRF Vårstahus nr 3

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Vårstahus nr 3 i samarbete med
Riksbyggen

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

