

Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RBF Valbohus nr 2
Org nr: 716413-5381



Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

- 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 ordförande 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 skall 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.
 - Första beslut om antagande av nya stadgar enligt bilaga. Skillnaderna mellan nuvarande och de nya stadgarna se bilagd jämförelse
- t) Stämmans avslutande.

Medlemsvinst

RBF Valbohus nr 2 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år. Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Valbohus nr 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2022-09-01 till 2023-08-31

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 1987-02-09. Nuvarande stadgar registrerades 2019-07-19. Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst pga högre driftskostnader. Styrelsen har antagit budget för kommande år för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 567% till 397%. I resultatet ingår avskrivningar med 459 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 966 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Markheden 2:10 i Gävle Kommun. På fastigheterna finns 84 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1989-1991. Fastighetens adress är Skommarsbacken i Valbo.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	44
3 rum och kök	28
4 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	45
Antal p-platser	14



Total tomtarea	22 800 m ²
Total bostadsarea	6 030 m ²
Total lokalarea	585 m ²

Årets taxeringsvärde	61 844 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	49 693 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Gävleborg. 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 318 tkr och planerat underhåll för 387 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan från 2023 visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 016 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 334 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden skulle för verksamhetsåret gjorts enligt budget med 2 185 tkr (362 kr/m².) men då föreningen ska övergå till K3 nästa bokslut och redan har en stadig kassa i underhållsfonden så har avsättning endast gjorts med 500 tkr

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Underhållsspolning avlopp	2015
Byte av intagningshuvar friskluft	2015
Montering av vindskivelist	2015
Byte av panel	2015
Byte av vattenmätare	2016
Målning av fasad	2016 - 2017
Taktvätt	2016 - 2017
Två nya tvättmaskiner	2019
Byte av termostatventiler och termostater	2021
Beskärning av träd	2021-2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Stamspolning	128 419
Altandörrar	52 608
Markytor, plattläggning	206 377



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans-Erik Frisk	Ordförande	2025
Ingrid Johansen	Sekreterare	2024
Nils Ehrling	Ledamot	2025
Carola Persson	Ledamot	2025
Frida Hultman	Ledamot	2024
Marit Jemt	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christer Bolander	Suppleant	2025
Hans Eklund	Suppleant	2024
Johanna Bergström	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2024
Gunilla Lind	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning Nils-Ola Olsson, Signhild Wikström och Rolf Nyblom

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 109 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 109 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8 % från och med 2024-01-01.

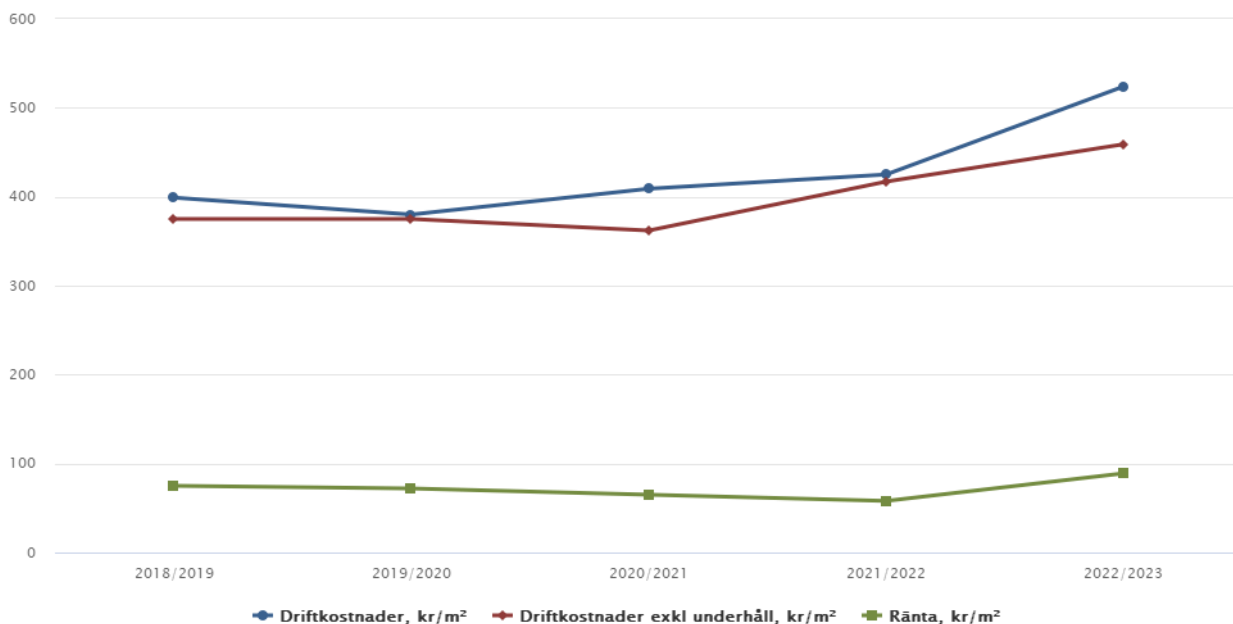
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 676 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	4 766	4 666	4 664	4 664	4 654
Resultat efter finansiella poster	495	1 173	1 256	1 746	1 192
Årets resultat	495	1 173	1 256	1 746	1 192
Resultat exklusive avskrivningar	954	1 602	1 684	2 174	1 622
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	454	602	684	1 174	622
Avsättning till underhållsfond kr/m²	83	166	166	166	166
Balansomslutning	47 471	48 652	48 193	47 568	46 797
Soliditet %	39	38	35	33	30
Likviditet %	397	567	540	490	355
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	676	662	662	662	660
Bränsletillägg, kr/m²	86	86	86	86	86
Driftkostnader, kr/m²	524	425	409	380	399
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	461	417	362	375	375
Ränta, kr/m²	89	58	65	72	75
Lån, kr/m²	4 626	4 925	5 058	5 174	5 307
Skuldkvot %	5,69	6,20	6,35	6,01	6,69

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	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 794 002	6 614 554	4 673 746	1 173 350
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 173 350	-1 173 350
Reservering underhållsfond		500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-387 404	387 404	
Årets resultat				495 042
Vid årets slut	5 794 002	6 727 150	5 734 500	495 042

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 847 096
Årets resultat	495 042
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	387 404
Summa	6 229 542

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **6 229 542**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 766 316	4 666 403
Övriga rörelseintäkter	Not 3	133 905	122 974
Summa rörelseintäkter		4 900 221	4 789 377
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 168 390	-2 559 832
Övriga externa kostnader	Not 5	-294 363	-217 679
Personalkostnader	Not 6	-80 175	-88 992
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-459 321	-428 526
Summa rörelsekostnader		-4 003 249	-3 295 030
Rörelseresultat		897 972	1 494 347
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	150	720
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	131 733	25 782
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-534 813	-347 499
Summa finansiella poster		-402 929	-320 997
Resultat efter finansiella poster		495 042	1 173 350
Årets resultat		495 042	1 173 350



Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	39 683 578	40 110 179
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 313 620	7 701
Summa materiella anläggningstillgångar		40 997 198	40 117 880
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	7 500	7 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 500	7 500
Summa anläggningstillgångar		41 004 698	40 125 380
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	95
Övriga fordringar	Not 15	8 014	18 866
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	232 841	140 924
Summa kortfristiga fordringar		240 855	159 885
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	6 225 716	8 366 526
Summa kassa och bank		6 225 716	8 366 526
Summa omsättningstillgångar		6 466 571	8 526 412
Summa tillgångar		47 471 269	48 651 792



Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	5 794 002	5 794 002	
Fond för yttre underhåll	6 727 150	6 614 554	
Summa bundet eget kapital	12 521 152	12 408 556	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	5 734 500	4 673 746	
Årets resultat	495 042	1 173 350	
Summa fritt eget kapital	6 229 542	5 847 096	
Summa eget kapital	18 750 695	18 255 652	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	27 090 758	28 892 982
Summa långfristiga skulder		27 090 758	28 892 982
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	802 224	802 224
Leverantörsskulder	Not 19	189 002	110 630
Skatteskulder	Not 20	28 699	41 594
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	609 891	548 709
Summa kortfristiga skulder		1 629 816	1 503 157
Summa eget kapital och skulder		47 471 269	48 651 792



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	120
Inventarier	Linjär	5, 10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	4 073 912	3 994 104
Hyror, garage	142 875	135 000
Hyror, p-platser	25 200	21 900
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-250
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 826	-4 455
Bränsleavgifter, bostäder	520 104	520 104
Elavgifter	7 051	0
Summa nettoomsättning	4 766 316	4 666 403

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Kabel-tv-avgifter	101 808	101 808
Övriga ersättningar	10 003	14 575
Övriga rörelseintäkter	5 328	6 591
Försäkringsersättningar	16 766	0
Summa övriga rörelseintäkter	133 905	122 974

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-387 404	-48 300
Reparationer	-317 518	-172 304
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-238 672	-222 403
Försäkringspremier	-152 944	-141 412
Kabel- och digital-TV	-195 718	-179 286
Återbäring från Riksbyggen	1 600	1 600
Sotning	0	-59 858
Obligatoriska besiktningar	-3 600	-70 844
Snö- och halkbekämpning	-160 846	-131 829
Statuskontroll	-139 152	0
Förbrukningsinventarier	-62 942	-91 344
Fordons- och maskinkostnader	-5 907	-7 989
Vatten	-251 368	-238 406
Fastighetsel	-362 719	-387 019
Uppvärmning	-631 248	-601 186
Sophantering och återvinning	-179 390	-159 872
Förvaltningsarvode drift	-80 563	-49 382
Summa driftskostnader	-3 168 390	-2 559 832

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-183 005	-137 788
Lokalkostnader	-1 100	-900
IT-kostnader	-1 791	-2 399
Arvode, yrkesrevisorer	-18 450	-18 625
Övriga förvaltningskostnader	-29 858	-19 595
Kreditupplysningar	0	-54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 306	-13 423
Kontorsmateriel	-6 667	-4 294
Telefon och porto	-9 156	-6 026
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-95	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 300	-6 300
Bankkostnader	-4 159	-4 710
Övriga externa kostnader	-25 477	-3 566
Summa övriga externa kostnader	-294 363	-217 679

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Lön till kollektivanställda	0	-8 568
Styrelsearvoden	-60 000	-60 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 500	-9 000
Pensionskostnader	0	-366
Sociala kostnader	-12 675	-11 058
Summa personalkostnader	-80 175	-88 992

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

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-426 601	-426 601
Avskrivning Maskiner och inventarier	-1 925	-1 925
Avskrivning Installationer	-30 795	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-459 321	-428 526

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	150	720
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	150	720

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	131 596	25 781
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	24	1
Övriga ränteintäkter	113	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	131 733	25 782

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-534 813	-347 499
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-534 813	-347 499

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	63 848 000	63 848 000
Mark	2 135 000	2 135 000
	65 983 000	65 983 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	65 983 000	65 983 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-26 403 692	-25 446 219
	-26 403 692	-25 446 219

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-426 601	-426 601
	-426 601	-426 601

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-26 830 293	-25 872 820
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	37 548 578	37 975 179
Mark	2 135 000	2 135 000

Taxeringsvärden

Bostäder	47 200 000	34 600 000
Lokaler	1 282 000	1 731 000
Småhus	13 362 000	13 362 000

Totalt taxeringsvärde	61 844 000	49 693 000
<i>varav byggnader</i>	<i>49 270 000</i>	<i>38 649 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 574 000</i>	<i>11 044 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	538 572	538 572
	538 572	538 572
Årets anskaffningar		
Installationer	1 338 639	0
	1 338 639	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 877 211	538 572
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-530 872	-528 946
	-530 872	-528 946
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-1 925	-1 925
Installationer	-30 795	0
	-32 720	-1 925
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-532 797	-530 872
Installationer	-30 795	0
	-563 592	-530 872
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 313 619	7 701
Varav		
Inventarier och verktyg	5 775	7 701
Installationer	1 307 844	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Andra långfristiga fordringar	7 500	7 500
Summa andra långfristiga fordringar	7 500	7 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	95
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	95

Not 15 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	8 014	18 866
Summa övriga fordringar	8 014	18 866

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	96 577	19 894
Förutbetalda försäkringspremier	52 887	47 170
Förutbetalt förvaltningsarvode	65 662	58 851
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 274	15 009
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 441	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	232 841	140 924

Not 17 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel	4 882 870	6 876 197
Transaktionskonto	1 342 846	1 490 329
Summa kassa och bank	6 225 716	8 366 526

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	27 892 982	29 695 206
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-802 224	-802 224
Långfristig skuld vid årets slut	27 090 758	28 892 982

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.



Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,01%	2022-10-28	3 000 000,00	-2 950 000,00	50 000,00	0,00
SWEDBANK	1,97%	2024-03-25	6 721 894,00	0,00	0,00	6 721 894,00
SWEDBANK	1,01%	2024-06-19	6 650 000,00	0,00	200 000,00	6 450 000,00
SWEDBANK	1,09%	2025-03-25	6 673 312,00	0,00	202 224,00	6 471 088,00
SWEDBANK	4,14%	2025-10-24	0,00	2 950 000,00	150 000,00	2 800 000,00
SWEDBANK	4,20%	2027-02-25	6 650 000,00	0,00	1 200 000,00	5 450 000,00
Summa			29 695 206,00	0,00	1 802 224,00	27 892 982,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 802 224 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 208 896 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 23 881 862 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen kan redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. 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 19 Leverantörsskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	178 740	110 630
Ej reskontraförda leverantörsskulder	10 262	0
Summa leverantörsskulder	189 002	110 630

Not 20 Skatteskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skatteskulder	28 699	41 594
Summa skatteskulder	28 699	41 594



Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	54 983	49 286
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 716	0
Upplupna elkostnader	23 622	22 566
Upplupna vattenavgifter	18 938	20 126
Upplupna värmekostnader	20 246	19 709
Upplupna kostnader för renhållning	40 486	26 070
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	25 586
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 852	4 442
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	407 049	380 925
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	609 891	548 709

Not 22 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	43 268 000	43 268 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Hans-Erik Frisk

Ingrid Johansen

Frida Hultman

Nils Ehrling

Carola Persson

Marit Jemt

Vår revisionsberättelse har lämnats

Grant Thornton Sweden AB

Hanna Hjalmarsson
Auktoriserad revisor

Gunilla Lind
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557503906459

Dokument

1. Årsredovisning, Valbohus Nr2 2022-2023
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2023-11-01 16:22:38 CET (+0100) av Johanna Bergström (JB)
Färdigställt 2023-11-14 10:43:57 CET (+0100)

Initierare

Johanna Bergström (JB)
Riksbyggen
johanna.bergstrom@riksbyggen.se

Signerare

Hans-Erik Frisk (HF)
haerfr50@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANS-ERIK FRISK"
Signerade 2023-11-01 19:46:13 CET (+0100)

Frida Hultman (FH)
fridahultman@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FRIDA HULTMAN"
Signerade 2023-11-13 14:14:16 CET (+0100)

Carola Persson (CP)
perco_@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Carola Margaretha Persson"
Signerade 2023-11-02 08:27:17 CET (+0100)

Ingrid Johansen (IJ)
ingrid.johansen47@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGRID JOHANSEN"
Signerade 2023-11-01 18:58:22 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557503906459

Nils Ehrling (NE)
nils.ehrling@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NILS EHLING"
Signerade 2023-11-03 13:53:54 CET (+0100)

Marit Jemt (MJ)
Marit.Jemt@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIT JEMT"
Signerade 2023-11-02 06:51:51 CET (+0100)

Gunilla Lind (GL)
gunlin49@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUNILLA LIND"
Signerade 2023-11-14 09:03:13 CET (+0100)

Hanna Hjalmarsson (HH)
Grant Thornton AB
hanna.hjalmarsson@se.gt.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HANNA HJALMARSSON"
Signerade 2023-11-14 10:43:57 CET (+0100)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Valbohus nr 2

Org.nr. 716413 - 5381

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Valbohus nr 2 för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Valbohus nr 2s finansiella ställning per den 31 augusti 2023 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsen 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte 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 Brf Valbohus nr 2s 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 Brf Valbohus nr 2 för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 Brf Valbohus nr 2 enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen. Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Gävle 2023, dag för den elektroniska signaturen
Grant Thornton Sweden AB

Hanna Hjalmarsson
Auktoriserad revisor

Gunilla Lind
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557504174006

Dokument

Revisionsberättelse Brf Valbohus nr 2 2022-09-01--2023-08-31

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2023-11-06 15:46:01 CET (+0100) av Johanna Bergström (JB)

Färdigställt 2023-11-14 10:44:45 CET (+0100)

Initierare

Johanna Bergström (JB)

Riksbyggen

johanna.bergstrom@riksbyggen.se

Signerare

Gunilla Lind (GL)

gunlin49@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUNILLA LIND"

Signerade 2023-11-07 08:35:18 CET (+0100)

Hanna Hjalmarsson (HH)

Grant Thornton AB

hanna.hjalmarsson@se.gt.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HANNA HJALMARSSON"

Signerade 2023-11-14 10:44:45 CET (+0100)

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



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd 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.

RBF Valbohus nr 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Valbohus nr 2 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

