

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RBF Valbohus nr 2
Org nr: 716413-5381



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.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Valbohus nr 2 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 till 2024-08-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-02-09. Nuvarande stadgar registrerades 2024-08-26.

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat är positivt 8093 kr och är lägre än föregående år främst pga höga räntekostnader samt att driftskostnaderna ökat något. Ni har ökat intäkterna. Styrelsen har antagit budget för kommande år för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi.

I resultatet ingår avskrivningar med 501 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 509 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad 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
Garagelokaler	585 m ²



Årets taxeringsvärde	61 622 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	61 844 000 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 320 tkr och planerat underhåll för 858 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 2024 visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 908 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 316 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden skulle för verksamhetsåret gjorts enligt budget med 2 189 tkr (363 kr/m².)

Underhållsplanen har uppdaterats inför kommande verksamhetsår och avsättningen kan komma att öka framgent för att säkerställa rätt avgiftsnivå i förhållande till kommande underhåll.



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
Stamspolning	2022-2023
Altandörrar	2022-2023
Markytor, plattläggning	2022-2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Ventilation	582 053
Tak	275 789

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nils Ehrling	Ordförande	2025
Ingrid Johansen	Sekreterare	2026
Hans-Erik Frisk	Ledamot	2025
Carola Persson	Ledamot	2025
Christer Bolander	Ledamot	2026
Marit Jemt	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Eklund	Suppleant	2026
Rita Nyberg	Suppleant	2025
Johanna Bergström	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Borev Revision AB, Sanna Lindqvist	Revisor	2025
Gunilla Lind	Förtroendevald revisor	2025

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 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 109 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-01-01 då den höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4% från 2025-01-01.

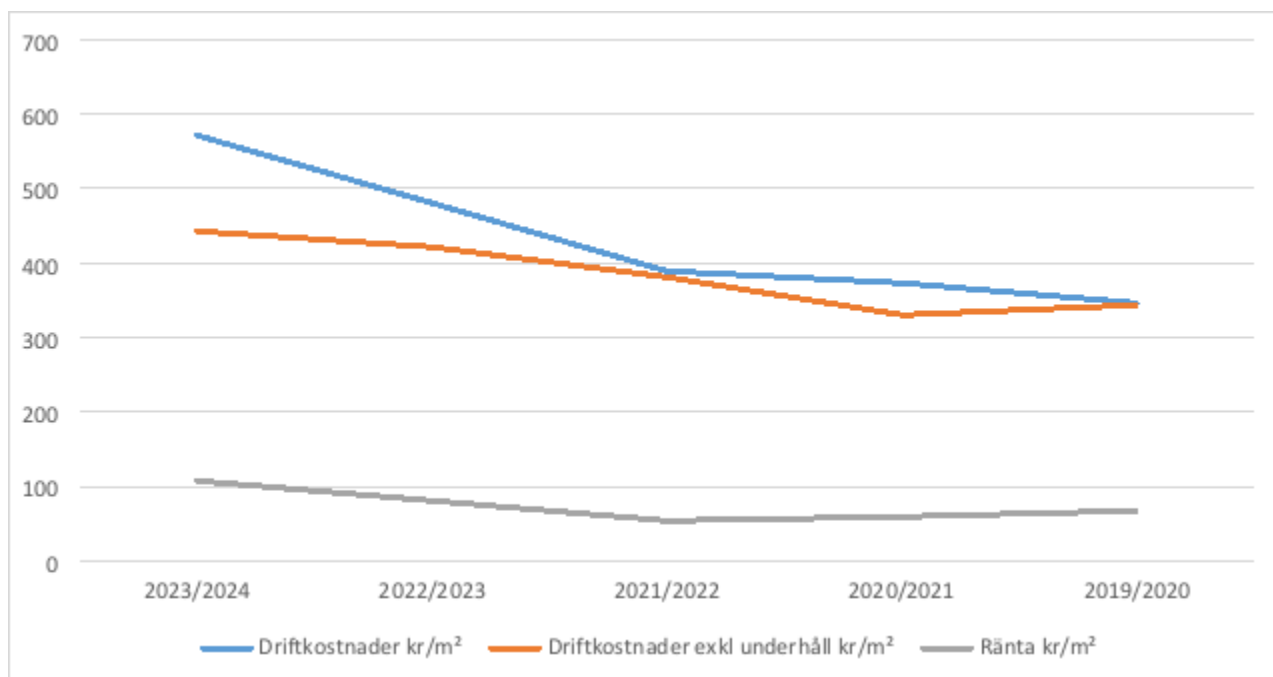
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	5 087	4 766	4 666	4 664	4 664
Resultat efter finansiella poster	8	495	1 173	1 256	1 746
Soliditet %	42	39	38	35	33
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	95	96	96	96	89
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	831	779	766	766	766
Energikostnad kr/kvm	203	188	185	165	152
Sparande kr/kvm	205	203	249	298	333
Skuldsättning kr/kvm	3 869	4 217	4 489	4 610	4 716
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 244	4 626	4 925	5 058	5 174
Räntekänslighet %	5,1	5,9	6,4	6,6	6,8



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

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.
Kostnader för medlemmars egna elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 794 002	6 727 150	5 734 500	495 042
Disposition enl. årsstämmobeslut			495 042	-495 042
Reservering underhållsfond		2 189 000	-2 189 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-857 842	857 842	
Årets resultat				8 093
Vid årets slut	5 794 002	8 058 308	4 898 384	8 093

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 229 542
Årets resultat	8 093
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 189 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	857 842
Summa	4 906 478

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	4 906 478
--	------------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 087 301	4 766 316
Övriga rörelseintäkter	Not 3	160 777	133 905
Summa rörelseintäkter		5 248 078	4 900 221
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 781 700	-3 168 390
Övriga externa kostnader	Not 5	-293 423	-294 363
Personalkostnader	Not 6	-110 425	-80 175
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-500 943	-459 321
Summa rörelsekostnader		-4 686 491	-4 002 249
Rörelseresultat		561 588	897 972
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	150
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	151 711	131 733
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-705 205	-534 813
Summa finansiella poster		-553 494	-402 929
Resultat efter finansiella poster		8 093	495 042
Årets resultat		8 093	495 042

Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	39 256 977	39 683 578
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 377 863	1 313 620
Summa materiella anläggningstillgångar		40 634 840	40 997 198
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	7 500	7 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 500	7 500
Summa anläggningstillgångar		40 642 340	41 004 698
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	494	8 014
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	201 684	232 841
Summa kortfristiga fordringar		202 178	240 855
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	4 216 606	6 225 716
Summa kassa och bank		4 216 606	6 225 716
Summa omsättningstillgångar		4 418 784	6 466 571
Summa tillgångar		45 061 123	47 471 269



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 794 002	5 794 002
Fond för yttre underhåll		8 058 308	6 727 150
Summa bundet eget kapital		13 852 310	12 521 152
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 898 385	5 734 500
Årets resultat		8 093	495 042
Summa fritt eget kapital		4 906 478	6 229 542
Summa eget kapital		18 758 788	18 750 695
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	7 450 000	27 090 758
Summa långfristiga skulder		7 450 000	27 090 758
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	18 140 758	802 224
Leverantörsskulder	Not 18	54 013	189 002
Skatteskulder	Not 19	20 234	28 699
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	637 330	609 891
Summa kortfristiga skulder		18 852 335	1 629 816
Summa eget kapital och skulder		45 061 123	47 471 269

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	561 588	897 972
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	500 943	459 321
	1 062 530	1 357 293
Erhållen ränta	176 696	55 200
Erlagd ränta	-641 458	-529 116
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	597 769	883 377
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	13 691	-4 286
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-179 762	120 962
Kassaflöde från den löpande verksamheten	431 698	1 000 053
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-138 584	-1 338 639
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-138 584	-1 338 639
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 302 224	-1 802 224
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 302 224	-1 802 224
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-2 009 110	-2 140 810
Likvida medel vid årets början	6 225 716	8 366 526
Likvida medel vid årets slut	4 216 606	6 225 716
Kassa och Bank BR	4 216 606	6 225 716



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Inventarier	Linjär	5, 10
Installationer	Linjär	10, 20

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder*	4 333 016	4 073 912
Hyror, garage	148 775	142 875
Hyror, p-platser	25 200	25 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-461	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 468	-2 826
Bränsleavgifter, bostäder**	575 544	520 104
Elavgifter	6 695	7 051
Summa nettoomsättning	5 087 301	4 766 316

*I årsavgifterna ingår vatten.

**Avser obligatoriska tillägg i föreningen se även Not 3

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kabel-tv-avgifter**	101 808	101 808
Övriga ersättningar	18 983	10 003
Övriga rörelseintäkter	1 300	5 328
Försäkringsersättningar	38 686	16 766
Summa övriga rörelseintäkter	160 777	133 905

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-857 842	-387 404
Reparationer	-319 546	-317 518
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-244 480	-238 672
Försäkringspremier	-178 975	-152 944
Kabel- och digital-TV	-194 563	-195 718
Återbäring från Riksbyggen	400	1 600
Serviceavtal	-15 803	0
Obligatoriska besiktningar	-100 000	-3 600
Snö- och halkbekämpning	-286 936	-160 846
Statuskontroll	0	-139 152
Förbrukningsinventarier	-18 116	-62 942
Fordons- och maskinkostnader	-5 077	-5 907
Vatten	-289 132	-251 368
Fastighetsel	-381 395	-362 719
Uppvärmning	-670 537	-631 248
Sophantering och återvinning	-120 318	-179 390
Yttre och inre skötsel	-99 380	-80 563
Summa driftskostnader	-3 781 700	-3 168 390

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-190 586	-183 005
Lokalkostnader	-500	-1 100
IT-kostnader	-1 722	-1 791
Arvode, yrkesrevisorer	-18 969	-18 450
Övriga förvaltningskostnader	-14 587	-29 858
Kreditupplysningar	-1 090	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 827	-8 306
Kontorsmateriel	-13 033	-6 667
Telefon och porto	-5 112	-9 156
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-95
Medlems- och föreningsavgifter	-6 300	-6 300
Bankkostnader	-5 698	-4 159
Övriga externa kostnader	-20 000	-25 477
Summa övriga externa kostnader	-293 423	-294 363

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Lön till kollektivanställda	-3 568	0
Styrelsearvoden	-75 300	-60 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 787	-7 500
Pensionskostnader	-152	0
Sociala kostnader	-19 618	-12 675
Summa personalkostnader	-110 425	-80 175

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-426 601	-426 601
Avskrivning Maskiner och inventarier	-1 925	-1 925
Avskrivning Installationer	-72 416	-30 795
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-500 943	-459 321

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	150
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	150



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	149 439	131 596
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	108	24
Övriga ränteintäkter	2 164	113
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	151 711	131 733

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-705 032	-534 813
Övriga räntekostnader	-173	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-705 205	-534 813

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-08-31	2023-08-31
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	-26 299 422	-25 872 821
	-26 299 422	-25 872 821

Årets avskrivningar

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

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-26 726 023	-26 299 422
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	37 121 977	37 548 578
Mark	2 135 000	2 135 000

Taxeringsvärden

Bostäder	47 200 000	47 200 000
Lokaler	1 282 000	1 282 000
Småhus	13 140 000	13 362 000

Totalt taxeringsvärde*varav byggnader**varav mark***61 622 000**

48 652 000

12 970 000

61 844 000

49 270 000

12 574 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

2024-08-31**2023-08-31****Vid årets början**

Inventarier och verktyg

538 572

538 572

Installationer

1 338 639

0

1 877 211**538 572****Årets anskaffningar**

Installationer

138 584

1 338 639

138 584**1 338 639****Summa anskaffningsvärde vid årets slut****2 015 795****1 877 211****Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Inventarier och verktyg

-532 797

-530 872

Installationer

-30 795

-563 592**-530 872****Årets avskrivningar**

Inventarier och verktyg

-1 925

-1 925

Installationer

-72 416

-30 795

-74 341**-32 720****Akkumulerade avskrivningar**

Inventarier och verktyg

-534 722

-532 797

Installationer

-103 211

-30 795

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-637 933****-563 592****Restvärde enligt plan vid årets slut****1 377 863****1 313 619****Varav**

Inventarier och verktyg

3 850

5 775

Installationer

1 374 013

1 307 844

Not 13 Andra långfristiga fordringar**2024-08-31****2023-08-31**

Andra långfristiga fordringar

7 500

7 500

Summa andra långfristiga fordringar**7 500****7 500**

Not 14 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	494	8 014
Summa övriga fordringar	494	8 014

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	71 591	96 577
Förutbetalda försäkringspremier	63 044	52 887
Förutbetalt förvaltningsarvode	19 798	65 662
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 645	16 274
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 605	1 441
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	201 684	232 841

Not 16 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	3 056 573	4 882 870
Transaktionskonto	1 160 033	1 342 846
Summa kassa och bank	4 216 606	6 225 716

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	25 590 758	27 892 982
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-400 000	-802 224
Nästa års kortfristiga skulder till kreditinstitut	-17 740 758	
Långfristig skuld vid årets slut	7 450 000	27 090 758

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,09%	2024-03-25	6 721 894,00	-5 721 894,00	1 000 000,00	0,00
SWEDBANK	1,09%	2024-06-19	6 450 000,00	-5 750 000,00	700 000,00	0,00
SWEDBANK	4,55%	2024-09-28	0,00	5 750 000,00	0,00	5 750 000,00
SWEDBANK	4,48%	2024-12-28	0,00	5 721 894,00	0,00	5 721 894,00
SWEDBANK	1,09%	2025-03-25	6 471 088,00	0,00	202 224,00	6 268 864,00
SWEDBANK	4,14%	2025-10-24	2 800 000,00	0,00	200 000,00	2 600 000,00
SWEDBANK	4,20%	2027-02-25	5 450 000,00	0,00	200 000,00	5 250 000,00
Summa			27 892 982,00	0,00	2 302 224,00	25 590 758,00

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 18 140 758 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 18 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	54 013	178 740
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	10 262
Summa leverantörsskulder	54 013	189 002

Not 19 Skatteskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skatteskulder	20 234	28 699
Summa skatteskulder	20 234	28 699

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	118 730	54 983
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	10 716
Upplupna elkostnader	27 259	23 622
Upplupna vattenavgifter	22 457	18 938
Upplupna värmekostnader	21 419	20 246
Upplupna kostnader för renhållning	4 906	40 486
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 175	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	446	33 852
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	428 939	407 049
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	637 330	609 891

Not Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	43 268 000	43 268 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Enligt den dag som framgår av den elektroniska signatur

Hans-Erik Frisk

Nils Ehrling

Ingrid Johansen

Christer Bolander

Carola Persson

Marit Jemt

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt den dag som framgår av min elektroniska signatur
Borev Revision AB

Sanna Lindqvist, revisor
Borev Revision AB

Gunilla Lind
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557530124279

Dokument

Årsredovisning Valbohus nr2 2023-2024
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2024-10-24 09:00:01 CEST (+0200) av Johanna Bergström (JB)
Färdigställt 2024-10-29 15:40:44 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Carola Persson (CP)
perco_@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Carola Margaretha Persson"
Signerade 2024-10-26 10:22:44 CEST (+0200)

Christer Bolander (CB)
christer.bolander@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Christer Olof Bolander"
Signerade 2024-10-27 15:00:36 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"EINAR HANS-ERIK FRISK"
Signerade 2024-10-27 10:17:50 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGRID KRISTINA JOHANSEN"
Signerade 2024-10-25 11:33:39 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557530124279

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils Ehrling"
Signerade 2024-10-29 11:19:25 CET (+0100)

Gunilla Lind (GL)
gunlin49@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUNILLA LIND"
Signerade 2024-10-25 11:36:25 CEST (+0200)

Sanna Lindqvist (SL)
Borev revision AB
sanna.lindqvist@borev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sanna Karin Helena Lindqvist"
Signerade 2024-10-29 15:40:44 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIT JEMT"
Signerade 2024-10-24 09:39:35 CEST (+0200)

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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Valbohus Nr 2, org.nr 716413-5381

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Valbohus Nr 2 för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den externa revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern 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

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-09-01 – 2023-08-31 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 14 november 2023 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

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

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

Den externa revisorns ansvar

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

påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Valbohus Nr 2 för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31 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 föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den externa revisor 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 räkenskapema.

Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala/Gävle den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Sanna Lindqvist
Extern revisor

Gunilla Lind
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.10.2024 14:33

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 29.10.2024 15:41

DOCUMENT ID:

HJbME_AJJe

ENVELOPE ID:

B1eMEdCgyl-HJbME_AJJe

DOCUMENT NAME:

RB BRF Valbohus Nr 2 revisionsberättelse 2023-2024.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindqvist@borev.se	 Signed Authenticated	29.10.2024 15:44 29.10.2024 15:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/17) IP: 95.140.187.181
GUNILLA LIND gunlin49@gmail.com	 Signed Authenticated	30.10.2024 14:33 30.10.2024 14:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/07/07) IP: 83.188.6.180

* 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

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

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

