

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RB BRF Vallonen
Org nr: 785500-1603



Dagordning¹ ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämmoordförande
- d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämmoordförande 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 och andra eventuella ersättningar åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmarna anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

¹ Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Vallonen får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Sandvikens kommun.

Årets resultat är +214 tkr vilket är bättre än tidigare år då intäkterna varit högre samt att driftkostnaderna varit lägre. I resultatet ingår avskrivningar med 91 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 305 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vallonen i Sandvikens kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 20 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1944. Fastighetens adress är Sveavägen i Sandviken.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	8
3 rum och kök	2
4 rum och kök	2
5 rum och kök	2

Total bostadsarea 1 241 m²

Årets taxeringsvärde 11 328 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 11 328 000 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 11 tkr och planerat underhåll för 63 tkr. Samt så har en OVK-ventilationskontroll utförts i bostadsrättsföreningen under året. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens egen underhållsplan uppdateras av styrelsen varje år. Avsättning för verksamhetsåret har skett enligt plan med 200 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte tvättmaskin, avfuktare	2012
Byte armaturer trapphus/källare	2012
Byte radiatorpump	2013
Hängrännor	2013
Parkeringsstolpar samt rättning av väg	2014
Gemensamma utrymmen	2014
Markytor	2014
Målningsarbeten källarlokal	2015
Dräneringsarbeten	2017-2018
Ny beläggning på vägar och p-platser	2021
Nya fönster och balkongdörrar	2022
Färdigställande av fönster och balkongdörrar	2023
Ny belysning entrédörrar	2023
Dränering husgrund	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installation av ny tvättmaskin	55 144
Spolning dräneringsbrunn	7 509

Årets nyinvesteringar (I kr)

Beskrivning	
Installation av elbilsaddare	28 921

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Göran Östlund	Ordförande	2025
Maria Sparrnäs Åsbrink	Sekreterare	2025
Ragnhild Andersson	Vice ordförande	2026
Anders Öhrman	Ledamot	2026
Gun Sundman	Ledamot	2026
Sara Gröning	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Aina Åsblom	Suppleant	2025
Albin Wallin	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Eva Eriksson	Extern revisor
Wivi-Anne Andersson	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter
Elisabet Lindelöf

Valberedning
Forsberg Irja

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 28 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 27 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2025-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 199	1 151	1 128	1 123	1 118
Resultat efter finansiella poster	214	-74	-1 337	120	321
Soliditet %	14	10	11	30	28
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	96	95	96	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	930	889	871	865	865
Energikostnad kr/kvm	300	300	281	286	270
Sparande kr/kvm	296	244	327	292	333
Skuldsättning kr/kvm	3 668	3 738	3 819	3 504	3 597
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 668	3 738	3 819	3 504	3 597
Räntekänslighet %	3,9	4,2	4,4	4,1	4,2

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning: Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm: Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	24 850	−928 594	1 509 207	−73 948
Disposition enl. årsstämmobeslut			−73 948	73 948
Reservering underhållsfond		200 000	−200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−62 653	62 653	
Årets resultat				213 610
Vid årets slut	24 850	−791 247	1 297 912	213 610

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 435 259
Årets resultat	213 610
Årets fondreservering enligt stadgarna	−200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	62 653
Summa	1 511 522

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	1 511 522
--	------------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 198 574	1 150 851
Övriga rörelseintäkter	Not 3		7 819
Summa rörelseintäkter		1 198 574	1 158 670
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−666 591	−911 800
Övriga externa kostnader	Not 5	−80 332	−88 822
Personalkostnader	Not 6	−48 349	−41 740
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−91 089	−92 085
Summa rörelsekostnader		−886 361	−1 134 447
Rörelseresultat		312 213	24 224
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	600
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	12 442	10 398
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	−111 045	−109 169
Summa finansiella poster		−98 603	−98 171
Resultat efter finansiella poster		213 610	−73 948
Årets resultat		213 610	−73 948



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	4 599 679	4 681 567
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	97 440	77 720
Summa materiella anläggningstillgångar		4 697 119	4 759 287
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	30 000	30 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		30 000	30 000
Summa anläggningstillgångar		4 727 119	4 789 287
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		21	21
Övriga fordringar	Not 14	214	1 216
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	60 915	37 738
Summa kortfristiga fordringar		61 150	38 975
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	704 570	546 719
Summa kassa och bank		704 570	546 719
Summa omsättningstillgångar		765 719	585 695
Summa tillgångar		5 492 838	5 374 981



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	24 850	24 850
Fond för yttre underhåll	-791 247	-928 594
Summa bundet eget kapital	-766 397	-903 744
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 297 912	1 509 207
Årets resultat	213 610	-73 948
Summa fritt eget kapital	1 511 522	1 435 259
Summa eget kapital	745 125	531 515
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 992 005
Summa långfristiga skulder	2 992 005	3 021 501
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 559 496
Leverantörsskulder	46 061	19 778
Skatteskulder	Not 18	8 679
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	141 472
Summa kortfristiga skulder	1 755 708	1 821 965
Summa eget kapital och skulder	5 492 838	5 374 981



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	312 213	24 224
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	91 089	92 085
	403 302	116 309
Erhållen ränta	12 442	10 998
Erlagd ränta	-105 195	-113 929
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	310 549	13 378
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-22 175	353
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-14 112	19 564
Kassaflöde från den löpande verksamheten	274 263	33 295
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-28 921	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-28 921	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-87 492	-100 992
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-87 492	-100 992
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	157 850	-67 697
Likvida medel vid årets början	546 719	614 416
Likvida medel vid årets slut	704 570	546 719
Kassa och Bank BR	704 570	546 719



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	100
Fastighetsinventarier	Linjär	10
Inventarier	Linjär	20,10,5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 081 980	1 030 512
Hyror, bostäder	32 200	33 300
Hyror, garage	948	948
Hyror, p-platser	8 100	8 100
Kabel-tv-avgifter	72 480	72 480
Övriga ersättningar	2 866	5 514
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-3
Summa nettoomsättning	1 198 574	1 150 851

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	7 519
Övriga rörelseintäkter	0	300
Summa övriga rörelseintäkter	0	7 819

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-62 653	-285 177
Reparationer	-10 655	-24 993
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-32 600	-31 780
Försäkringspremier	-15 853	-23 356
Kabel- och digital-TV	-72 480	-72 480
Återbäring från Riksbyggen	100	500
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-5 687
Obligatoriska besiktningar - OVK	-12 853	0
Snö- och halkbekämpning	-53 850	-61 711
Förbrukningsinventarier	-1 855	-7 205
Fordons- och maskinkostnader	-1 860	-1 794
Vatten	-83 602	-76 470
Fastighetsel	-41 098	-41 563
Uppvärmning	-247 277	-254 748
Sophantering och återvinning	-26 056	-25 336
Förvaltningsarvode drift	-3 998	0
Summa driftskostnader	-666 591	-911 800

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-63 380	-61 231
Arvode, yrkesrevisorer	0	-5 000
Övriga förvaltningskostnader	-6 251	-13 149
Kreditupplysningar	-2 459	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 865	-5 513
Representation	0	-200
Kontorsmateriel	-1 719	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 500	-1 500
Bankkostnader	-2 158	-2 229
Summa övriga externa kostnader	-80 332	-88 822

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-17 360	-17 360
Styrelsearvoden	-20 900	-20 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 800	-800
Sociala kostnader	-5 289	-3 580
Summa personalkostnader	-48 349	-41 740

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-81 888	-81 888
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 513	-7 513
Avskrivning Installationer	-1 688	-2 684
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-91 089	-92 085

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	600
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	600



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	93
Ränteintäkter från likviditetsplacering	12 442	10 277
Övriga ränteintäkter	0	27
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12 442	10 398

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-110 912	-109 157
Räntekostnader till kreditinstitut	-133	-12
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-111 045	-109 169

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	7 624 733	7 624 733
Mark	12 700	12 700
Tillkommande utgifter	79 899	79 899
	7 717 332	7 717 332
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	7 717 332	7 717 332

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 955 866	-2 873 978
Tillkommande utgifter	-79 899	-79 899
	-3 035 765	-2 953 877

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-81 888	-81 888
	-81 888	-81 888

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-3 117 653	-3 035 765
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	4 599 679	4 681 567
--	------------------	------------------

Varav

Byggnader	4 586 979	4 668 867
Mark	12 700	12 700

Taxeringsvärden

Bostäder	11 328 000	11 328 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

11 328 000	11 328 000
-------------------	-------------------

<i>varav byggnader</i>	<i>9 000 000</i>	<i>9 000 000</i>
------------------------	------------------	------------------

<i>varav mark</i>	<i>2 328 000</i>	<i>2 328 000</i>
-------------------	------------------	------------------

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

2024-12-31	2023-12-31
------------	------------

Vid årets början

Inventarier och verktyg	136 221	136 221
-------------------------	---------	---------

Installationer	26 844	26 844
----------------	--------	--------

163 065	163 065
----------------	----------------

Årets anskaffningar

Installationer - Elbilsaddare	28 921	
-------------------------------	--------	--

28 921	0
---------------	----------

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

191 986	163 065
----------------	----------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Inventarier och verktyg	-58 502	-50 989
-------------------------	---------	---------

Installationer	-26 843	-24 158
----------------	---------	---------

-85 345	-75 147
----------------	----------------

0	0
----------	----------

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	-7 513	-7 513
-------------------------	--------	--------

Installationer	-1 688	-2 684
----------------	--------	--------

-9 201	-10 197
---------------	----------------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

0	0
----------	----------

Restvärde enligt plan vid årets slut

97 440	77 720
---------------	---------------

Varav

Inventarier och verktyg	70 205	77 719
-------------------------	--------	--------

Installationer	27 235	1
----------------	--------	---

Not 13 Andra långfristiga fordringar

2024-12-31	2023-12-31
------------	------------

Andra långfristiga fordringar	30 000	30 000
-------------------------------	--------	--------

Summa andra långfristiga fordringar

30 000	30 000
---------------	---------------



Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	214	1 216
Summa övriga fordringar	214	1 216

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	38 338	15 853
Förutbetalt förvaltningsarvode	16 537	15 845
Förutbetald kabel-tv-avgift / Bredband	6 040	6040
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 915	37 738

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Sparkonto SBAB	403 899	391 457
Bankkonto Handelsbanken	1 549	
Företagskonto Swedbank	830	830
Transaktionskonto Swedbank	298 291	154 432
Summa kassa och bank	704 570	546 719

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	4 551 501	4 638 993
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder	-1 489 536	
Nästa års amortering på långfristiga skulder	-69 960	-1 617 492
Långfristig skuld vid årets slut	2 992 005	3 021 501

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2024-10-25	1 550 200,00	-1 524 925,00	25 275,00	0,00
SWEDBANK	4,29%	2025-11-25	1 520 568,00	0,00	31 032,00	1 489 536,00
SWEDBANK	1,30%	2026-12-22	1 568 225,00	0,00	36 260,00	1 531 965,00
STADSHYPOTEK	2,89%	2027-10-30	0,00	1 530 000,00	0,00	1 530 000,00
Summa			4 638 993,00	5 075,00	92 567,00	4 551 501,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 1 489 536 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. På övriga lån ska föreningen amortera 69 960kr varför den delen av skulden också betraktas som kortfristig skuld.



Not 18 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	8 679	14 159
Summa skatteskulder	8 679	14 159

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	12 001	6 151
Upplupna elkostnader	5 134	7 448
Upplupna vattenavgifter	7 082	13 665
Upplupna värmekostnader	27 965	59 283
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	12
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	89 290	83 977
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	141 472	170 536

Not 20 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	7 622 310	7 622 310

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 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

Göran Östlund

Ragnhild Andersson

Maria Åsbrink

Gun Sundman

Anders Öhrman

Sara Gröning

Vår revisionsberättelse har lämnats

Eva Eriksson
Extern revisor

Wivi-Anne Andersson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557539120707

Dokument

Årsredovisning 2024

Huvuddokument

19 sidor

Startades 2025-02-13 11:36:22 CET (+0100) av Sara Gröning (SG1)

Färdigställt 2025-02-24 16:24:39 CET (+0100)

Initierare

Sara Gröning (SG1)

Riksbyggen

sara.groning@riksbyggen.se

Signerare

Göran Östlund (GÖ)

goranerikostlund@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GÖRAN ERIK ÖSTLUND"
Signerade 2025-02-13 12:03:07 CET (+0100)

Ragnhild Andersson (RA)

ragnhild111@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ragnhild Viktoria Andersson"
Signerade 2025-02-13 11:54:42 CET (+0100)

Maria Åsbrink (MÅ)

maria.sparnas.asbrink@sandviken.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Maria Alice Sparnäs Åsbrink"
Signerade 2025-02-20 09:30:21 CET (+0100)

Gun Sundman (GS)

gun_sundman@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUN ANITA SUNDMAN"
Signerade 2025-02-20 17:05:25 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557539120707

Anders Öhrman (AÖ)
anders.ohrman@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS GERHARD ÖHRMAN"
Signerade 2025-02-15 10:56:09 CET (+0100)

Sara Gröning (SG2)
sara.groning@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SARA GRÖNING"
Signerade 2025-02-13 11:38:04 CET (+0100)

Eva Eriksson (EE)
eva49en@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA
ERIKSSON"
Signerade 2025-02-20 23:34:19 CET (+0100)

Wivi-Anne Andersson (WA)
wacander@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ASTRID VIVIANNE ANDERSSON"
Signerade 2025-02-24 16:24:39 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

för Brf Vallonen, org.nr 785500-1603

Jag har granskat årsredovisning, bokföring samt styrelsens förvaltning av brf Vallonen för 2024.

Styrelsen har valt att anlita Mitt Riksbyggen för hantering av de administrativa rutinerna av bokföring och årsredovisning.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att den planerats och genomförts, för att med hög men inte absolut säkerhet klargöra att den ekonomiska berättelsen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska väsentliga urval av underlagen för belopp och annan information i erhållna räkenskapshandlingar.

Efter granskning av årsredovisning, balans- och resultaträkning, förvaltning samt att beslut överensstämmer med föreningens stadgar, kan konstateras att årsredovisningen ger en rättvis bild av föreningens resultat och ställning 31 december 2024. Den ekonomiska berättelsen har upprättats i enlighet med god revisionssed.

Jag tillstyrker upprättad ekonomisk berättelse, att årets resultat samt balanserat resultat överförs i ny räkning samt att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsår 2024.

Sandviken 12 februari 2025

Eva Eriksson

Wivi-Anne Andersson

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.

RB BRF Vallonen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Vallonen 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

