

Årsredovisning

Riksbyggens Brf
Valbohus nr 2
Org nr: 716413-5381

2024-09-01 – 2025-08-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Valbohus
nr 2 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2024-09-01 till 2025-08-31

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 har sitt säte i Gävle Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-02-09. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-03-26 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-26.

Årets resultat är negativt -191 tkr och det är pg ökade driftkostnader som el, värme, vatten, avfall. Men även räntekostnader har ökat. Övergången till K3 påverkar även resultatet då det blev mycket högre avskrivningar.

Årets resultat I samband med att föreningen gått över från det redovisningsmässiga regelverket K2 till K3 görs en omklassificering av fastigheten där byggnaden delas upp i olika komponenter. Vid själva övergången från K2 till K3 måste det kvarvarande bokförda värdet i fastigheten viktas och fördelas på komponenterna utifrån en schabloniserad andel. Istället för att skriva av hela fastigheten i sin helhet på en längre period skrivs nu varje enskild komponent av efter en mer verklig (kortare) livslängd. Detta gör således att avskrivningarna i normalfallet blir högre. Mer information finns under avsnittet underhållsplan.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 583 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 392 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.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. 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	63 345 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	61 622 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Gävle. 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 233 tkr och planerat underhåll för 60 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen omfattar normalt inte några tillkommande nybyggnationer (investeringar). Föreningen använder regelverket K3 vilket innebär att man tillämpar komponentavskrivning. Man bedömer då nyttjandeperioden (livslängden) för varje enskild komponent i byggnaden och skriver av dem enligt en fastställd avskrivningsplan. Underhållet/utbytet av komponenterna kostnadsförs inte direkt utan redovisas som återinvesteringar och skrivs av under dess nyttjandeperiod.

Avsättning till underhållsfonden sker därför i enlighet med underhållsplanen endast till den del som berör planerat underhåll, PU (utbyten av mindre delar till lägre belopp eller komponenter som byts ut slumpartat eller delvis). Föreningens underhållsplan uppdaterades i 2025 och visar en evig genomsnittlig underhållskostnad på 1 874 tkr/år. Av detta är 1 222 tkr att betrakta som återinvesteringar i komponenter och 652 tkr är att betrakta som PU (planerat underhåll). Den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden med hänsyn taget till dagens fondsaldo är 323 tkr. Avsättning har gjorts med 323 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Underhållsspolning	2015
Byte av intagningshuvar friskluft	2015
Montering av vindskivelist	2015
Byte av panel	2015
Byte vattenmätare	2016
Målning av fasad och Taktvätt	2016-2017
Två nya tvättmaskiner	2019-2020
Byte av termostatventiler och termostater	2020-2021
Stamspolning	2022-2023
Altandörrar	2022-2023
Markytor, plattläggning	2022-2023
Ventilation	2023-2024
Tak	2024-2025

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Ventilation vind	19 700
Hängrännor	40 666

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	2027
Ingrid Johansen	Sekreterare	2026
Carola Persson	Ledamot	2027
Marit Jemt	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Eklund	Suppleant	2026
Rita Nyberg	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Borev Revision AB, Sanna Lindqvist	Revisor	2026
Gunilla Lind	Förtroendevald revisor	2026

Valberedning Eva Carlsson och Yvonne Lundgren

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året övergått från det redovisningmässiga regelverket K2 till K3. För mer information om innebörden i detta se avsnitt "underhållsplan"

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 109 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 109 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4 % från och med 2026-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	5 472	5 208	4 878	4 783	4 782
Resultat efter finansiella poster	-191	8	495	1 173	1 256
Soliditet %	43	42	39	38	35
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	95	95	96	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	873	831	779	766	766
Energikostnad kr/kvm	218	203	188	185	165
Sparande kr/kvm	220	207	203	249	298
Skuldsättning kr/kvm	3 672	3 869	4 217	4 489	4 610
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 028	4 244	4 626	4 925	5 058
Räntekänslighet %	4,6	5,1	5,9	6,4	6,6

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 (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

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 (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.

Upplysning vid förlust

Förlusten beror till stor del av högre räntekostnader och ökade driftkostnader. Föreningen har mycket underhåll som kommer framöver så de ser över sina lån och avtal och kommande avgiftshöjningar.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 794 002	8 058 308	4 898 385	8 093
Disposition enl. årsstämmobeslut			8 093	-8 093
Reservering underhållsfond		323 000	-323 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-309 116	309 116	
Årets resultat				-191 343
Vid årets slut	5 794 002	8 072 192	4 892 594	-191 343

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 906 478
Årets resultat	-191 343
Årets fondreservering enligt stadgarna	-323 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	309 116
Summa	4 701 251

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

4 701 251

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 472 119	5 208 092
Övriga rörelseintäkter	Not 3	50 246	39 986
Summa		5 522 365	5 248 078
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 986 377	-3 781 700
Övriga externa kostnader	Not 5	-289 999	-293 423
Personalkostnader	Not 6	-105 945	-110 425
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 583 496	-500 943
Summa rörelsekostnader		-4 965 818	-4 686 491
Rörelseresultat		556 548	561 588
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	86 801	151 711
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-834 691	-705 205
Summa finansiella poster		-747 890	-553 494
Resultat efter finansiella poster		-191 343	8 093
Årets resultat		-191 343	8 093



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	37 998 181	39 256 977
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	1 301 913	1 377 863
Summa materiella anläggningstillgångar		39 300 093	40 634 840
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	7 500	7 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 500	7 500
Summa anläggningstillgångar		39 307 593	40 642 340
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	689	494
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	290 540	201 684
Summa kortfristiga fordringar		291 229	202 178
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	4 054 564	4 216 606
Summa kassa och bank		4 054 564	4 216 606
Summa omsättningstillgångar		4 345 793	4 418 784
Summa tillgångar		43 653 387	45 061 123

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 794 002	5 794 002
Fond för yttre underhåll		8 072 192	8 058 308
Summa bundet eget kapital		13 866 194	13 852 310
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 892 594	4 898 385
Årets resultat		-191 343	8 093
Summa fritt eget kapital		4 701 251	4 906 478
Summa eget kapital		18 567 445	18 758 788
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	20 986 310	7 450 000
Summa långfristiga skulder		20 986 310	7 450 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 302 224	18 140 758
Leverantörsskulder	Not 17	152 479	54 013
Skatteskulder	Not 18	12 482	20 234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	632 446	637 330
Summa kortfristiga skulder		4 099 631	18 852 335
Summa eget kapital och skulder		43 653 387	45 061 123



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	556 548	561 588
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 583 496	500 943
	2 140 044	1 062 530
Erhållen ränta	134 509	176 696
Erlagd ränta	-859 295	-641 458
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 415 258	597 769
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-136 760	13 691
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	110 434	-179 762
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 388 932	431 698
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark (vajersystem)	-248 750	0
Investeringar i inventarier	0	-138 584
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-248 750	-138 584
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 302 224	-2 302 224
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 302 224	-2 302 224
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-162 042	-2 009 110
Likvida medel vid årets början	4 216 606	6 225 716
Likvida medel vid årets slut	4 054 564	4 216 606
Kassa och Bank BR	4 054 564	4 216 606



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1. Det här är första året föreningen redovisar enligt regelverket K3, tidigare har regelverket K2 tillämpats. Jämförelsetalen för 2023 har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	15-75
Inventarier (Bastuagregat)	Linjär	10
Installationer (Låssystem, Laddstolpar, Flamcomat)	Linjär	10-25

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder*	4 561 224	4 333 016
Hyror, garage	157 500	148 775
Hyror, p-platser	25 200	25 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 169	-461
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 235	-1 468
Bränsleavgifter, bostäder**	603 264	575 544
Elavgifter	5 206	6 695
Kabel-tv-avgifter**	101 808	101 808
Övriga ersättningar	23 321	18 983
Summa nettoomsättning	5 472 119	5 208 092

*I årsavgifterna ingår vatten

*Avser obligatoriska tillägg i föreningen

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	4 670	1 300
Försäkringsersättningar	45 576	38 686
Summa övriga rörelseintäkter	50 246	39 986

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-60 366	-857 842
Reparationer	-232 837	-319 546
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-220 826	-244 480
Försäkringspremier	-204 264	-178 975
Kabel- och digital-TV	-189 209	-194 563
Återbäring från Riksbyggen	800	400
Serviceavtal	-69 165	-15 803
Sotning	-108 490	0
Obligatoriska besiktningar	-20 000	-100 000
Snö- och halkbekämpning	-176 924	-286 936
Förbrukningsinventarier	-6 712	-18 116
Fordons- och maskinkostnader	-2 767	-5 077
Vatten	-330 948	-289 132
Fastighetsel	-413 281	-381 395
Uppvärmning	-701 091	-670 537
Sophantering och återvinning	-174 667	-120 318
Förvaltningsarvode drift	-75 631	-99 380
Summa driftskostnader	-2 986 377	-3 781 700

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-198 376	-190 586
Lokalkostnader	0	-500
IT-kostnader	-1 377	-1 722
Arvode, yrkesrevisorer	-18 750	-18 969
Övriga förvaltningskostnader	-13 313	-14 587
Kreditupplysningar	-3 161	-1 090
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 926	-15 827
Kontorsmateriel	-15 307	-13 033
Telefon och porto	-3 731	-5 112
Medlems- och föreningsavgifter	-6 300	-6 300
Bankkostnader	-5 471	-5 698
Övriga externa kostnader	-1 288	-20 000
Summa övriga externa kostnader	-289 999	-293 423

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Lön till kollektivanställda	0	-3 568
Styrelsearvoden	-74 300	-75 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-14 016	-11 787
Pensionskostnader	0	-152
Sociala kostnader	-17 629	-19 618
Summa personalkostnader	-105 945	-110 425

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

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

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 507 546	-426 601
Avskrivning Maskiner och inventarier	-1 925	-1 925
Avskrivning Installationer	-74 025	-72 416
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 583 496	-500 943

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	86 631	149 439
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	127	108
Övriga ränteintäkter	43	2 164
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	86 801	151 711



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-834 691	-705 032
Övriga räntekostnader	0	-173
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-834 691	-705 205

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	63 848 000	63 848 000
Mark	2 135 000	2 135 000
	65 983 000	65 983 000
Årets anskaffningar		
Byggnader	248 750	
	248 750	
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	66 231 750	65 983 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

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

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 507 546	-426 601
	-1 507 546	-426 601

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-28 233 569	-26 726 023
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

37 998 181	39 256 977
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	35 863 181	37 121 977
Mark	2 135 000	2 135 000

Taxeringsvärden

Bostäder	48 800 000	47 200 000
Lokaler	1 405 000	1 282 000
Småhus	13 140 000	13 140 000

Totalt taxeringsvärde

63 345 000	61 622 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

<i>49 705 000</i>	<i>48 652 000</i>
-------------------	-------------------

varav mark

<i>13 640 000</i>	<i>12 970 000</i>
-------------------	-------------------

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	538 572	538 572
Installationer	1 477 223	1 338 639
	2 015 795	1 877 211
Årets anskaffningar		
Installationer		138 584
	0	138 584
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 015 795	2 015 795
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-534 722	-532 797
Installationer	-103 211	-30 795
	-637 932	-563 592
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-1 925	-1 925
Installationer	-74 025	-72 416
	-75 950	-74 341
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-536 647	-534 722
Installationer	-177 236	-103 211
	-713 883	-637 933
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 301 912	1 377 863
Varav		
Inventarier och verktyg	1 925	3 850
Installationer	1 299 987	1 374 013

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Andra långfristiga fordringar	7 500	7 500
Summa andra långfristiga fordringar	7 500	7 500



Not 13 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	689	494
Summa övriga fordringar	689	494

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	23 883	71 591
Förutbetalda försäkringspremier	70 610	63 044
Förutbetalt förvaltningsarvode	70 915	19 798
Förutbetald kabel-tv-avgift	62 949	15 645
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	–2	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62 186	31 605
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	290 540	201 684

Not 15 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	3 190 912	3 056 573
Transaktionskonto	863 652	1 160 033
Summa kassa och bank	4 054 564	4 216 606

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	24 288 534	25 590 758
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	–902 224	–400 000
Nästa års kortfristiga del på långfristiga skulder till kreditinstitut	–2 400 000	–17 740 758
Långfristig skuld vid årets slut	20 986 310	7 450 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,85%	2024-09-28	5 750 000,00	–5 550 000,00	200 000,00	0,00
SWEDBANK	2,85%	2025-06-28	5 721 894,00	–5 721 894,00	0,00	0,00
SWEDBANK	4,14%	2025-10-24	2 600 000,00	0,00	200 000,00	2 400 000,00
SWEDBANK	4,20%	2027-02-25	5 250 000,00	0,00	200 000,00	5 050 000,00
SWEDBANK	2,84%	2027-05-25	0,00	5 550 000,00	0,00	5 550 000,00
SWEDBANK	2,85%	2027-05-25	0,00	5 721 894,00	0,00	5 721 894,00
SWEDBANK	3,35%	2028-03-24	6 268 864,00	0,00	702 224,00	5 566 640,00
Summa			25 590 758,00	0,00	1 302 224,00	24 288 534,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 2 400 000 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 17 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	152 479	54 013
Summa leverantörsskulder	152 479	54 013

Not 18 Skatteskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skatteskulder	12 482	20 234
Summa skatteskulder	12 482	20 234

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna räntekostnader	94 126	118 730
Upplupna elkostnader	28 698	27 259
Upplupna vattenavgifter	26 930	22 457
Upplupna värmekostnader	22 886	21 419
Upplupna kostnader för renhållning	26 680	4 906
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	13 175
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	311	446
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	432 815	428 939
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	632 446	637 330

Not Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Företagsinteckning	43 268 000	43 268 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-11-26

Årsredovisningen undertecknas enligt den dag som framgår av den elektroniska signatur

Hans-Erik Frisk,

Carola Persson,

Ingrid Johansen,

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

Dokument-ID 09222115557563340106

Dokument

Årsredovisning 2024-2025 Valbohus nr 2
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2025-11-26 14:09:47 CET (+0100) av Johanna Bergström (JB)
Färdigställt 2025-11-30 15:08:44 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 2025-11-26 19:02:40 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"EINAR HANS-ERIK FRISK"
Signerade 2025-11-26 20:57:21 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGRID KRISTINA JOHANSEN"
Signerade 2025-11-27 09:17:08 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIT JEMT"
Signerade 2025-11-26 14:37:55 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557563340106

Gunilla Lind (GL)
gunlin49@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GUNILLA LIND"
Signerade 2025-11-27 11:46:29 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sanna Karin Helena Lindqvist"
Signerade 2025-11-30 15:08:44 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat 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 2024-09-01 – 2025-08-31.

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 2025 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 för föreningen.

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.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 2024-09-01 – 2025-08-31 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 revisorn 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 den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Sanna Lindqvist
Extern revisor

Valbo den dag som framgår av min elektroniska signatur

Gunilla Lind
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.12.2025 17:53

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 30.11.2025 14:58

DOCUMENT ID:

rkeBOP6tbWl

ENVELOPE ID:

B1rO6Ttbbl-rkeBOP6tbWl

DOCUMENT NAME:

RB Brf Valbohus Nr 2 revisionsberättelse 2024-2025.pdf
2 pages

SHA-512:

5fb7b4c9612e94f0f046d11ad31b2b3d7bd9d3b9473bda
725b5adaf787574703b4080d21c3ce0668ad94d565c52
e7d40ae9ac9a0139b192d05d2e7e1f27abaf4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindqvist@borev.se	Signed Authenticated	30.11.2025 15:10 30.11.2025 15:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/17) IP: 95.140.187.181
2. GUNILLA LIND gunlin49@gmail.com	Signed Authenticated	02.12.2025 17:53 02.12.2025 17:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/07/07) IP: 80.217.8.227

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments 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

 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

Hållbarhetsredovisning 2024/2025

RBF Valbohus nr 2 (716413-5381)

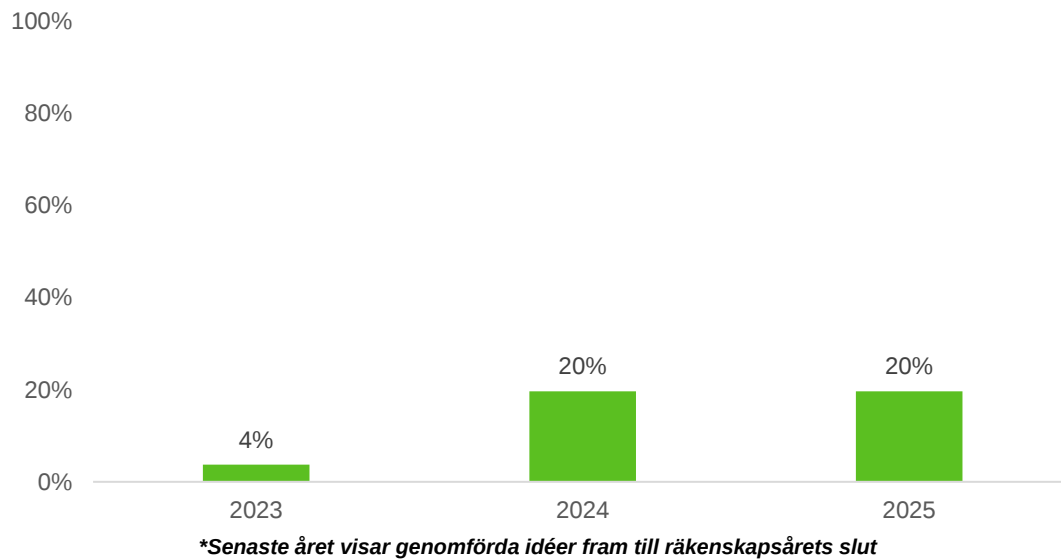


Hållbarhetsidéer

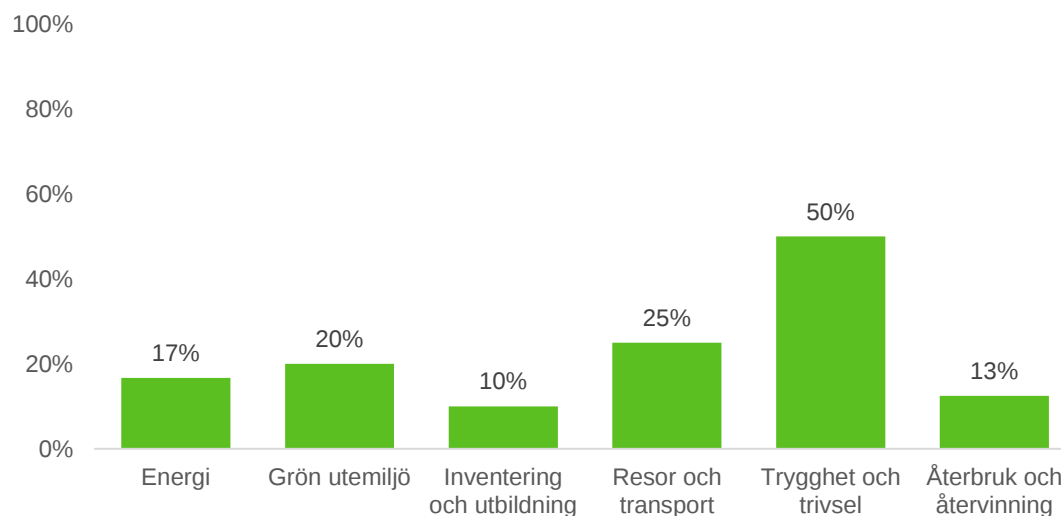
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RBF Valbohus nr 2 har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

<http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 20% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 18%

Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2024/2025

Trygghet och trivsel

- ✓ Bjudit in till integration
- ✓ Träffats dagtid
- ✓ Välkomnat nya medlemmar

Grön utemiljö

- ✓ Startat insektshotell
- ✓ Växter som blommar hela säsongen

Resor och transport

Installerat laddstation för elbilar

Energi

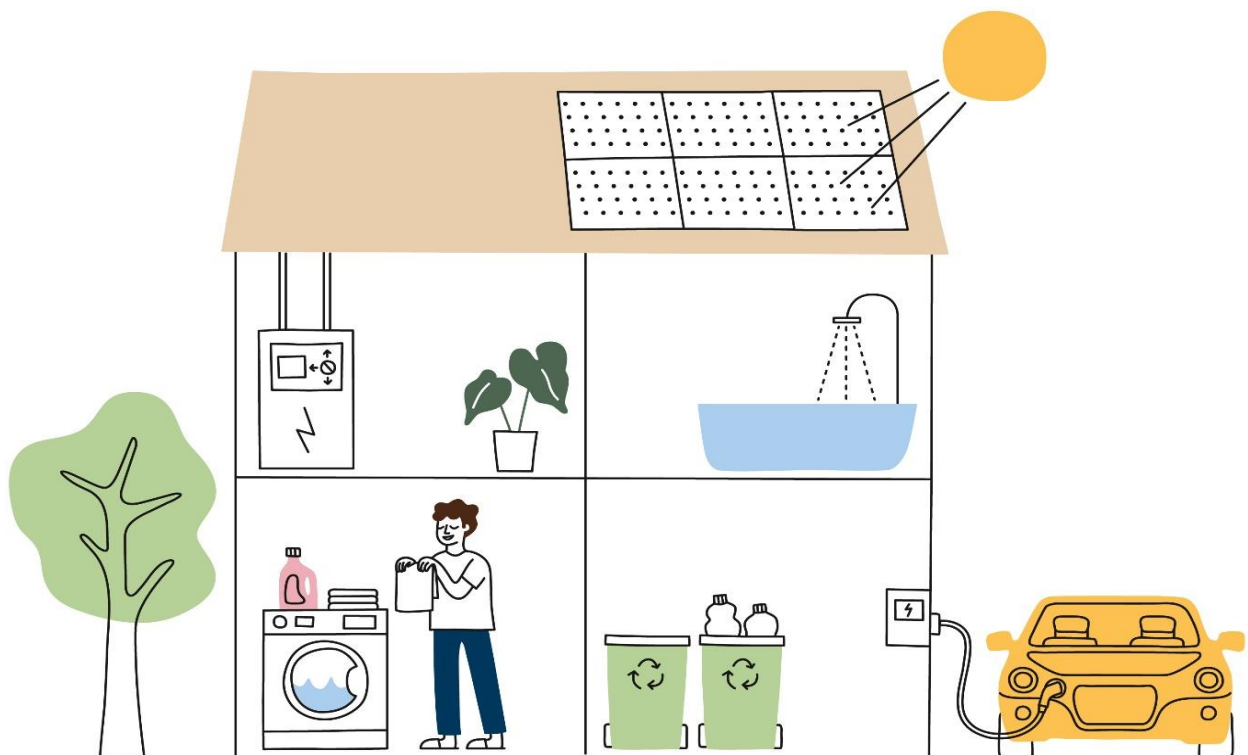
- ✓ Bytt ljuskällor inomhus
- ✓ Minskat onödig energianvändning
- ✓ Bytt ljuskällor utomhus

Inventering och utbildning

- ✓ Inventerat ljuskällor

Återbruk och återvinning

Anordnat skräpplockardag



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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.

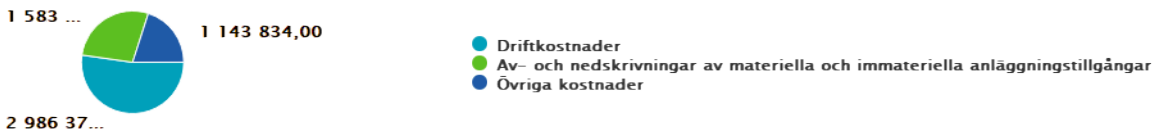
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2025-08-31	2024-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 986 377	3 781 700
Övriga externa kostnader	289 999	293 423
Personalkostnader	105 945	110 425
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 583 496	500 943
Finansiella poster	747 890	553 494
Summa kostnader	5 713 708	5 239 985



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsskötsel grund	45 771	44 215
Utemiljö grund	19 375	26 125
Utemiljö extra	10 486	29 040
Rabatt/återbäring från RB	-800	-400
Serviceavtal	69 165	15 803
Sotning	108 490	0
Obligatoriska besiktningkostnader	20 000	100 000
Snö- och halkbekämpning	176 924	286 936
Rep bostäder utg för köpta tj	3 861	4 018
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	22 747	30 224
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	15 753	5 625
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	48 952	48 411
Rep install utg för köpta tj Värme	6 037	35 809
Rep install utg för köpta tj Ventilation	8 736	18 622
Rep install utg för köpta tj Låssystem	10 972	10 828
Rep huskropp utg för köpta tj	1 809	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	4 536	4 609
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	2 710	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	25 429
Försäkringsskador	100 474	135 971
Vandalisering	6 250	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	19 700	582 053
UH huskropp utg för köpta tj	0	275 789
UH huskropp utg för köpta tj Tak	40 666	0
Fastighetsel	413 281	381 395
Uppvärmning	696 786	667 892
El	4 305	2 645
Vatten	330 948	289 132
Avfallshantering	174 667	120 318
Fastighetsförsäkring	204 264	178 975
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	189 209	194 563
Fastighetsskatt	220 826	244 480
Förbrukningsinventarier	0	5 799
Förbrukningsmaterial	6 712	12 317
Övriga kostnader för transportmedel	2 767	5 077
Summa driftkostnader	2 986 377	3 781 700



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

Belopp i SEK	2025-08-31	2024-08-31
Avfallshantering		
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)		
El		
Fastighetsel		
Fastighetsförsäkring		
Fastighetsskatt		
Fastighetsskötsel extra		
Fastighetsskötsel grund		
Förbrukningsinventarier		
Förbrukningsmaterial		
Försäkringsskador		
Obligatorisk ventilationskontroll OVK		
Obligatoriska besiktningskostnader		
Rabatt/återbäring från RB		
Rep bostäder utg för köpta tj		
Rep garage o p-plats utg för köpta tj		
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning		
Rep huskropp utg för köpta tj		
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar		
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster		
Rep huskropp utg för köpta tj Tak		
Rep install utg för köpta tj Låssystem		
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet		
Rep install utg för köpta tj Ventilation		
Rep install utg för köpta tj Värme		
Rep installationer utg för köpta tj		
Rep lokaler utg för köpta tj		
Rep markytor utg för köpta tj		
Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl		
Serviceavtal		
Snö- och halkbekämpning		
Sotning		
Statuskontroll		
Städ extra		
Städ grund		
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning		
UH huskropp utg för köpta tj		
UH huskropp utg för köpta tj Tak		
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet		
UH installationer utg för köpta tj Ventilation		
UH installationer utg för köpta tj Värme		
UH Markytor utg för köpta tj		
Uppvärmning		

Utemiljö extra
Error: Table contains more results than can be displayed. Contact [system administrator](#).

Summa driftkostnader

Styrelsens ord



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

