Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen bostadsrättsförening
Valdemar i Lund
Org nr: 716438-9319

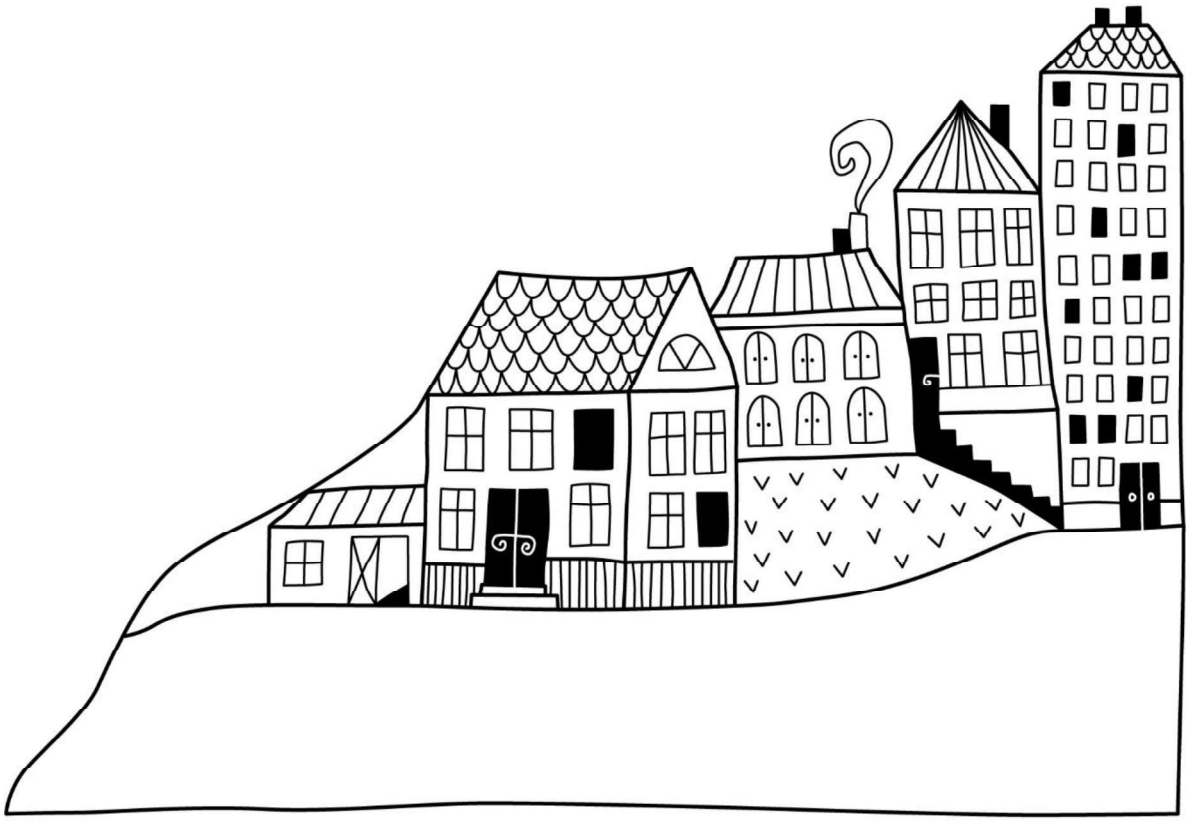


Dokument-ID 09222115557575543107 Signerat HE, AW, ES, SK, HJ, RN, JB, JS, CA

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 10
Balansräkning 11
Balansräkning 12
Kassaflödesanalys 13
Noter 14

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Dokument-ID 09222115557575543107 Signerat HE, AW, ES, SK, HJ, RN, JB, JS, CA

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen bostadsrättsförening Valdemar får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 *till* 2025-12-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-12-06 som Lunds Kooperativa Hyresrättsförening nr. 1 Linero Ekonomiska Förening. 1994-01-18 ombildades föreningen till Riksbyggens Bostadsrättförening Valdemar i Lund. Föreningens namn ändrades 2025-06-05 från Riksbyggens Brf Valdemar i Lund till Riksbyggen Brf Valdemar i Lund för att tydligt visa på att föreningen är medlem i och ägare av Riksbyggen och inte tvärt om. Nuvarande stadgar registrerades 2025-06-05.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full likviditetstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 6% till 14%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 924 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet −4 275 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Valdemar 1 i Lunds Kommun. På fastigheten finns 28 byggnader med 129 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1989. Fastighetens adress är Valdemars väg 6-150 och Snorres väg 1-113 i Lund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

2 rok	**46**
3 rok	**45**
4 rok	**38**
Summa	**129**

Dessutom tillkommer

Föreningslokal	**1**
Garage	**65**
P-platser	**65**

Dokument-ID 09222115557575543107 Signerat HE, AW, ES, SK, HJ, RN, JB, JS, CA

Total tomtarea	34 696 m²
Bostäder bostadsrätt	10 942 m²
Total lokalarea	780 m²

Årets taxeringsvärde	215 549 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	183 754 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Fjärrvärme	Kraftringen
Vatten och avlopp	VA syd
El	Kraftringen
Ekonomisk & teknisk förvaltning	Riksbyggen
Utemiljö	Riksbyggen
Parkering & Bevakning	Securitas
Gångbanerenhållning	Lunds renhållningsverk
Sophämtning	Lunds renhållningsverk
Halkbekämpning	Vinterväg
Bredband	Ownit
Kabel-tv	Tele2
Mobilt bredband	Telia
Skadedjursbekämpning	Nomor
Försäkringsupphandling	Proinova
Information	Boappa
E-post, Hemsida/Domän	Webbsupport
Webb Hotell	Swoscom
Brandskydd	Brandtjänst AB
Garageportar	Skåneportar
Avlopp	Spolarna

Dokument-ID 09222115557575543107 Signerat HE, AW, ES, SK, HJ, RN, JB, JS, CA

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 839 tkr och planerat underhåll för 6 653 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 används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.
Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 859 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 73 kr/m².
Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 859 tkr (73 kr/m².).

Den eviga kostnaden för komponentbyten är 2 770 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 236 kr/ m² men detta påverkar inte avsättning till underhållsfond enligt K3 regelverket.

Dokument-ID 09222115557575543107 Signerat HE, AW, ES, SK, HJ, RN, JB, JS, CA

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Målning	2013	Gemensamhetslokal, garage
Utemiljö	2013	Renovering bänkar och bord
Parkering	2013	Plank
Sandlådor	2013	Byte av sand
Ventillation	2013	OVK
Värme	2013	Termostater
Bostäder	2016	Justering och tätning av dörrar
Värmesystem	2016	Byte av hela värmesystemet
Lekplats	2016	Byte av sand
Värmesystem	2017	Fortsättning byte värmesystem
Vatten och avlopp	2017	Underhållsspolning
Ventilation	2017	Projektering fläktbyte
Vatten	2018	Installationer för vattenkvalitet
Ventillation	2018	FTX-fläktar i lägenheter
Målning	2018	Plank och bänkar
Innemiljö lokal	2018	Ljusabsorbenter i föreninglokal
Tak	2020	Plåt, takpannor, taktvätt
Installationer	2020	Stolpbelysning
Fasad	2020	Fasadarbete och putsning
Solpaneler	2021	Solpaneler på garagetaken
Ventilation	2022	Rensning frånluftskanaler
Huskropp	2022	Översyn av dörrar, fönster och förrådstak
Utemiljö	2022	Rabatter, planteringar, gräsmatta
Garage	2022	Garageportar
Byte av förrådstak	2023	
Anpassning av förråd till cykelrum	2024	
Filter och fläktar	2024	
Dränering	2024	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Kanalrensning och filterbyte	165 527
Byte avloppsluftare, golvbrunnn	31 276
Service värmecentral och UV lampor	10 013
Målnings- och plåtarbete	6 340 164
Underhåll fönsterdörrar och dörrar	59 107
Fiberinstallation	47 375

Dokument-ID 09222115557575543107 Signerat HE, AW, ES, SK, HJ, RN, JB, JS, CA

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexander Wallin	Ordförande	2026
Eva Ström	Vice Ordförande	2026
Roger Nilsson	Ledamot	2027
Sofia Karlborg	Sekreterare	2026
Håkan Jönsson	Ledamot	2027
Jeanette Bengtsson	Ledamot	2027
Cecilia Augustsson	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cecilia Wennerholm	Suppleant	2026
Petra Nyberg	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2026
Joakim Simonsson	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björn Björkholm		2026

Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Katarina Koos	(Sammankallande)	2026
Irene Nilsson		2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt redovisningsprincip till K3, utöver detta inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 181 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 186 personer.

Föreningen förändrade avgifterna senast den 2025-01-01 då årsavgiften höjdes med 4% och värmetillägget med 13%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5% och värmetillägget med 6% från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 802 kr/m²/år, exklusive andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

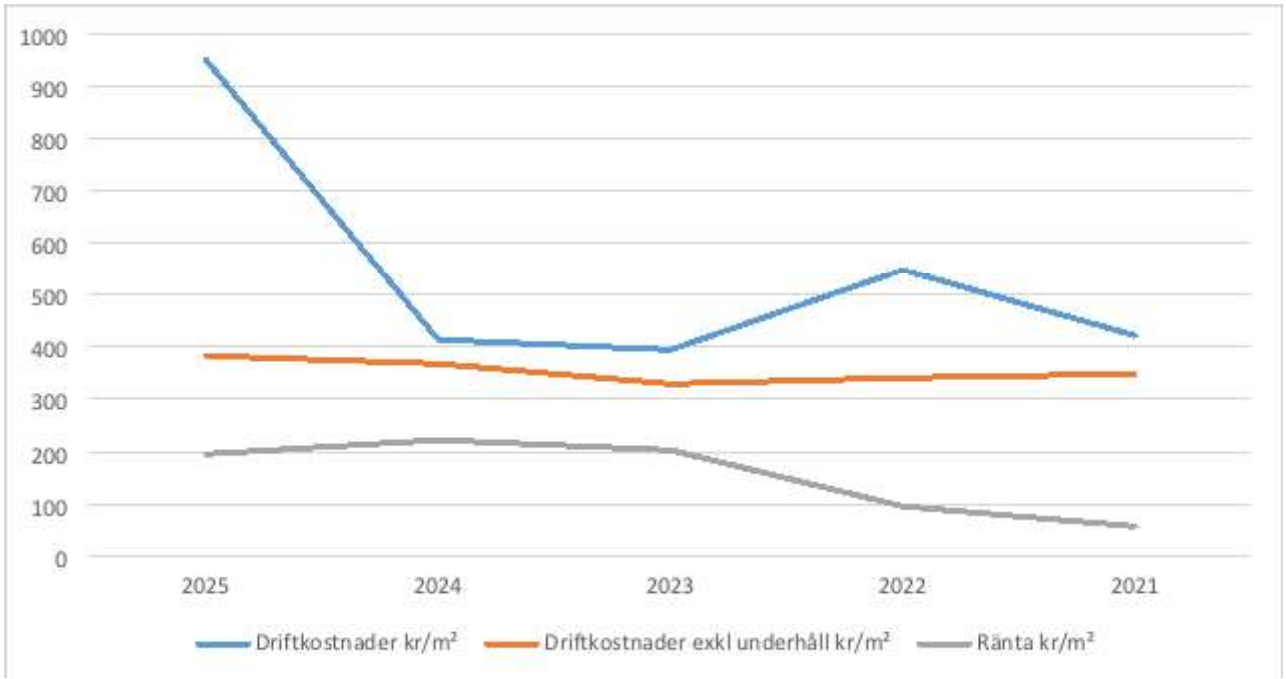
Dokument-ID 09222115557575543107 Signerat HE, AW, ES, SK, HJ, RN, JB, JS, CA

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	10 913	10 365	9 523	8 407	8 082
Rörelsens intäkter	10 935	10 367	9 562	8 593	8 166
Resultat efter finansiella poster*	−6 199	0	30	−1 590	362
Årets resultat	−6 199	0	30	−1 590	362
Resultat exkl avskrivningar	−4 275	1 147	1 177	−443	1 491
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	−5 134	−1 878	−1 683	−3 033	−589
Balansomslutning	85 906	84 420	84 914	85 479	87 702
Årets kassaflöde	3 526	−506	851	−861	1 870
Soliditet %*	9	17	17	17	18
Likviditet %	14	6	16	11	7
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	96	96	93	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	964	914	836	729	706
Driftkostnader kr/kvm	950	414	394	548	421
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	383	365	327	339	346
Energikostnad kr/kvm*	194	168	155	164	156
Underhållsfond kr/kvm	7	501	292	115	103
Reservering till underhållsfond kr/kvm	73	258	244	221	177
Sparande kr/kvm*	203	147	167	171	202
Ränta kr/kvm	193	220	202	93	58
Skuldsättning kr/kvm*	6 238	5 807	5 858	5 906	5 958
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 682	6 220	6 275	6 327	6 382
Räntekänslighet %*	6,9	6,8	7,5	8,7	9,0

* obligatoriska nyckeltal



Dokument-ID 09222115557575543107 Signerat HE, AW, ES, SK, HJ, RN, JB, JS, CA

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.

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.

Upplysning vid förlust:

Föreningen gör en förlust under 2025. Främst pga. stora underhållskostnader samt högre avskrivningar efter övergång till K3. Föreningen har för avsikt att höja avgifterna något över inflationen de närmsta åren för att kunna sätta av de medel till underhållsfonden som underhållsplanen kräver.

Dokument-ID 09222115557575543107 Signerat HE, AW, ES, SK, HJ, RN, JB, JS, CA

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	**Upplåtelseavgifter**	**Underhållsfond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets början	5 509 995	267 565	5 872 782	2 684 456	−93
Disposition enl. årsstämmobeslut				−93	93
Reservering underhållsfond			859 000	−859 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−6 653 462	6 653 462	
Årets resultat					−6 199 138
Vid årets slut	**5 509 995**	**267 565**	**78 320**	**8 478 825**	**−6 199 138**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 684 364
Årets resultat	−6 199 138
Årets fondreservering enligt stadgarna	−859 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	6 653 462
Summa	**2 279 688**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	**2 279 688**

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

Dokument-ID 09222115557575543107 Signerat HE, AW, ES, SK, HJ, RN, JB, JS, CA

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 912 595	10 365 008
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 290	2 080
Summa		**10 934 885**	**10 367 088**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−11 141 741	−4 857 810
Övriga externa kostnader	Not 5	−1 610 551	−1 578 298
Personalkostnader	Not 6	−222 848	−214 775
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−1 924 048	−1 146 755
Summa rörelsekostnader		**−14 899 189**	**−7 797 639**
Rörelseresultat		**−3 964 304**	**2 569 449**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	26 892	5 071
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−2 261 726	−2 574 613
Summa finansiella poster		**−2 234 834**	**−2 569 542**
Resultat efter finansiella poster		**−6 199 138**	**−93**
Årets resultat		**−6 199 138**	**−93**

Dokument-ID 09222115557575543107 Signerat HE, AW, ES, SK, HJ, RN, JB, JS, CA

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	76 664 018	78 509 042
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	952 153	443 118
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	768 059
Summa materiella anläggningstillgångar		**77 616 171**	**79 720 219**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	1 629 000	1 629 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 629 000**	**1 629 000**
Summa anläggningstillgångar		**79 245 171**	**81 349 219**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		10 197	30
Övriga fordringar	Not 13	19 327	18 960
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	730 886	677 822
Summa kortfristiga fordringar		**760 410**	**696 812**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	5 899 943	2 374 327
Summa kassa och bank		**5 899 943**	**2 374 327**
Summa omsättningstillgångar		**6 660 352**	**3 071 139**
Summa tillgångar		**85 905 523**	**84 420 357**

Dokument-ID 09222115557575543107 Signerat HE, AW, ES, SK, HJ, RN, JB, JS, CA

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 777 560	5 777 560
Fond för yttre underhåll		78 320	5 872 782
Summa bundet eget kapital		**5 855 880**	**11 650 342**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 478 826	2 684 456
Årets resultat		−6 199 138	−93
Summa fritt eget kapital		**2 279 688**	**2 684 364**
Summa eget kapital		**8 135 568**	**14 334 706**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	29 535 420	21 300 000
Summa långfristiga skulder		**29 535 420**	**21 300 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	43 583 710	46 764 130
Leverantörsskulder		3 026 513	507 374
Skatteskulder		14 627	6 040
Övriga skulder	Not 17	15 306	8 234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 594 379	1 499 874
Summa kortfristiga skulder		**48 234 535**	**48 785 652**
Summa eget kapital och skulder		**85 905 523**	**84 420 357**

Dokument-ID 09222115557575543107 Signerat HE, AW, ES, SK, HJ, RN, JB, JS, CA

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	−3 964 304	2 569 449
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 924 048	1 146 755
	−2 040 256	**3 716 205**
Erhållen ränta	1 012	5 071
Erlagd ränta	−2 472 108	−2 563 183
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**−4 511 351**	**1 158 093**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−37 718	−390 967
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	2 839 685	94 849
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**−1 709 384**	**861 975**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i installationer	−588 059	0
Investeringar i pågående byggnation	768 059	−768 059
Kassaflöde från investeringsverksamheten (Bidrag ifrån Naturvårdsverket)	**180 000**	**−768 059**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−480 000	−600 000
Upptagna lån	5 535 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**5 055 000**	**−600 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	3 525 616	−506 083
Likvida medel vid årets början	2 374 327	2 880 410
Likvida medel vid årets slut	5 899 943	2 374 327

Dokument-ID 09222115557575543107 Signerat HE, AW, ES, SK, HJ, RN, JB, JS, CA

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.

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
Byggnad, elinstallationer	Linjär	50
Byggnad, entrépartier	Linjär	40
Byggnad, fasad	Linjär	40
Byggnad, fönster	Linjär	50
Byggnad, hyresgästanpassningar	Linjär	30
Byggnad, inre ytskikt	Linjär	38
Byggnad, stomme	Linjär	120
Byggnad, tak	Linjär	40
Byggnad, vatten och avlopp	Linjär	45
Byggnad, ventilation	Linjär	30
Byggnad, värmesystem	Linjär	60
Laddstolpar	Linjär	10
Solceller	Linjär	25
Bredbandsinstallation	Linjär	10
Inventarier och verktyg	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Dokument-ID 09222115557575543107 Signerat HE, AW, ES, SK, HJ, RN, JB, JS, CA

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 773 476	8 435 880
Hyror, garage	234 000	234 000
Hyror, p-platser	74 100	78 000
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−2 100	−600
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−2 100	−5 500
Bränsleavgifter, bostäder	1 770 176	1 565 992
Gemensamhetslokal	12 625	16 475
Pant & överlåtelseavgifter	43 418	21 886
Solceller	9 000	18 875
Summa nettoomsättning	**10 912 595**	**10 365 008**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Vidarefaktureringar, påminnelser och laddboxar	22 290	2 080
Summa övriga rörelseintäkter	**22 290**	**2 080**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−6 653 462	−576 737
Reparationer	−839 302	−927 421
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−229 974	−203 387
Försäkringspremier	−226 917	−202 604
Kabel- och digital-TV	−291 204	−283 021
Återbäring från Riksbyggen	5 300	1 500
Systematiskt brandskyddsarbete	−543	−730
Serviceavtal	−46 064	−120 227
Obligatoriska besiktningar	−2 547	−18 492
Bevakningskostnader	−154 260	−144 840
Snö- och halkbekämpning	−107 747	−125 397
Statuskontroll	−1 500	0
Förbrukningsinventarier	18 421	−30 329
Fordons- och maskinkostnader	0	−575
Vatten	−532 200	−452 497
Fastighetsel	−101 960	−62 666
Uppvärmning	−1 634 778	−1 455 139
Sophantering och återvinning	−182 489	−187 507
Förvaltningsarvode drift	−160 516	−67 741
Summa driftskostnader	**−11 141 741**	**−4 857 810**

Dokument-ID 09222115557575543107 Signerat HE, AW, ES, SK, HJ, RN, JB, JS, CA

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−1 372 719	−1 300 968
IT-kostnader	−22 905	−10 013
Arvode, yrkesrevisorer	−21 250	−19 375
Övriga förvaltningskostnader	−69 620	−71 125
Kreditupplysningar	−5 969	−2 977
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−36 120	−31 275
Representation	−3 450	0
Kontorsmateriel	−25 358	0
Telefon och porto	−3 001	0
Medlems- och föreningsavgifter	−5 418	−5 418
Konsultarvoden	−11 625	−9 000
Bankkostnader	−4 670	−4 689
Övriga externa kostnader	−28 448	−123 458
Summa övriga externa kostnader	**−1 610 551**	**−1 578 298**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−161 200	−152 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−12 900	−15 164
Övriga personalkostnader	0	−600
Sociala kostnader	−48 748	−46 611
Summa personalkostnader	**−222 848**	**−214 775**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−1 845 024	−1 126 537
Avskrivning Installationer	−79 024	−20 218
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−1 924 048**	**−1 146 755**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	26 179	4 247
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	347	82
Övriga ränteintäkter	367	742
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**26 892**	**5 071**

Dokument-ID 09222115557575543107 Signerat HE, AW, ES, SK, HJ, RN, JB, JS, CA

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−2 261 726	−2 574 613
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−2 261 726**	**−2 574 613**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	101 482 190	101 482 190
Mark	6 377 800	6 377 800
Tillkommande utgifter	1 234 635	1 234 635
Anslutningsavgifter	1 213 875	1 213 875
Summa anskaffningsvärde vid årets början	**110 308 500**	**110 308 500**
Årets omklassificeringar K3		
Tillkommande utgifter	−1 234 635	0
Byggnader	1 234 635	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**110 308 500**	**110 308 500**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−29 350 948	−28 224 411
Anslutningsavgifter	−1 213 875	−1 213 875
Tillkommande utgifter	−1 234 635	−1 234 635
	−31 799 458	**−30 672 921**
Årets avskrivningar/omklassificeringar		
Årets avskrivning byggnader	−1 845 024	−1 126 537
Tillkommande utgifter	1 234 635	0
Byggnader	−1 234 635	0
	−1 845 024	**−1 126 537**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−33 644 482**	**−31 799 458**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**76 664 018**	**78 509 042**
Varav		
Byggnader	70 286 218	72 131 242
Mark	6 377 800	6 377 800
Anslutningsavgifter	0	0
Tillkommande utgifter	0	0

Dokument-ID 09222115557575543107 Signerat HE, AW, ES, SK, HJ, RN, JB, JS, CA

Taxeringsvärden

Bostäder	213 000 000	181 000 000
Lokaler	2 549 000	2 754 000
Totalt taxeringsvärde	**215 549 000**	**183 754 000**
varav byggnader	*158 239 000*	*120 257 000*
varav mark	*57 310 000*	*63 497 000*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	528 458	528 458
	528 458	**528 458**
Årets anskaffningar		
Installationer (laddstolpar)	588 059	0
	588 059	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**1 116 517**	**528 458**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	−85 340	−65 121
	−85 340	**−65 121**
Årets avskrivningar		
Installationer	−79 024	−20 218
	−79 024	**−20 218**
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	−164 364	−85 339
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−164 364**	**−85 339**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**952 153**	**443 118**
Varav		
Installationer	952 153	443 118

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar (andelar hos Riksbyggen)	1 629 000	1 629 000
Summa andra långfristiga fordringar	**1 629 000**	**1 629 000**

Dokument-ID 09222115557575543107 Signerat HE, AW, ES, SK, HJ, RN, JB, JS, CA

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	19 327	18 960
Summa övriga fordringar	**19 327**	**18 960**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	25 880	0
Förutbetalda försäkringspremier	241 838	226 917
Förutbetalda driftkostnader	40 421	38 565
Förutbetalt förvaltningsarvode	357 244	338 272
Förutbetald elavgift	59	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 380	72 592
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	108	432
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 955	1 044
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**730 886**	**677 822**

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	2 221	2 482
Bankmedel	3 010 086	509 787
Transaktionskonto	2 887 636	1 862 057
Summa kassa och bank	**5 899 943**	**2 374 327**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	73 119 130	68 064 130
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−120 000	−60 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	−43 463 710	−46 164 130
Långfristig skuld vid årets slut	**29 535 420**	**21 300 000**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2025-06-18	29 655 420	−29 655 420	0	0
SWEDBANK		2025-06-28	16 988 710	−16 868 710	120 000	0
SWEDBANK	3,80%	2026-04-24	21 420 000	0	120 000	21 300 000
SWEDBANK	2,38%	2026-02-28	0	22 403 710	240 000	22 163 710
SWEDBANK	2,84%	2028-11-24	0	29 655 420	0	29 655 420
Summa			**68 064 130**	**5 535 000**	**480 000**	**73 119 130**

**Senast kända räntesatser*

Under nästa räkenskapsår ska 43 463 719 kr villkorsändras och 120 000 kr amorteras varför totalt 43 583 710 kr skall anses som kortfristig skuld.

Dokument-ID 09222115557575543107 Signerat HE, AW, ES, SK, HJ, RN, JB, JS, CA

Not 17 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Mottagna depositioner	8 275	8 275
Skuld för moms	908	0
Övriga skulder	6 123	−41
Summa övriga skulder	**15 306**	**8 234**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	56 176	51 715
Upplupna räntekostnader	134 375	344 757
Upplupna driftskostnader	15 627	12 495
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	29 144	3 750
Upplupna elkostnader	11 096	7 735
Upplupna vattenavgifter	44 604	24 862
Upplupna värmekostnader	211 364	187 463
Upplupna kostnader för renhållning	16 107	14 781
Upplupna revisionsarvoden	20 000	18 125
Upplupna styrelsearvoden	164 542	164 592
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 875	10 712
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	877 469	658 886
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 594 379**	**1 499 874**

Not 19 Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Fastighetsinteckning	103 427 000	103 427 000

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Dokument-ID 09222115557575543107 Signerat HE, AW, ES, SK, HJ, RN, JB, JS, CA

Not 21 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 2026-04-08.

Årsredovisningen undertecknas den dag som framgår av elektronisk signatur,

Namnförtydligande, datum för undertecknande Alexander Wallin,	Namnförtydligande, datum för undertecknande Eva Ström,
Namnförtydligande, datum för undertecknande Sofia Karlborg,	Namnförtydligande, datum för undertecknande Håkan Jönsson,
Namnförtydligande, datum för undertecknande Roger Nilsson,	Namnförtydligande, datum för undertecknande Jeanette Bengtsson,
Namnförtydligande, datum för undertecknande Cecilia Augustsson,	

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur, Faktor AB	Mitt granskningsprogram har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur,
Håkan Ekstrand Auktoriserad revisor	Joakim Simonsson Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557575543107 Signerat HE, AW, ES, SK, HJ, RN, JB, JS, CA

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575543107

Dokument

Årsredovisning 2025
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2026-04-16 09:55:06 CEST (+0200) av Pontus Ingvarsson (PI)
Färdigställt 2026-04-17 10:19:55 CEST (+0200)

Initierare

Pontus Ingvarsson (PI)
Riksbyggen
pontus.ingvarsson@riksbyggen.se

Signerare

Håkan Ekstrand (HE)
hakan.ekstrand@faktor.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål Håkan Andreas Ekstrand"
Signerade 2026-04-17 10:19:55 CEST (+0200)

Alexander Wallin (AW)
alexander@wallindevelopment.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALEXANDER CHRISTER WALLIN"
Signerade 2026-04-16 10:06:50 CEST (+0200)

Eva Ström (ES)
eva.m.strom@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA STRÖM"
Signerade 2026-04-16 11:08:10 CEST (+0200)

Sofia Karlborg (SK)
sofiakarlborg_@hotmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sofia Erika Karlborg"
Signerade 2026-04-16 15:53:50 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575543107

Håkan Jönsson (HJ)
hakan_joensson@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NILS HÅKAN CHRISTIAN JÖNSSON"
Signerade 2026-04-16 16:09:56 CEST (+0200)

Roger Nilsson (RN)
rogernilsson9@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALF ROGER NILSSON"
Signerade 2026-04-16 10:48:25 CEST (+0200)

Jeanette Bengtsson (JB)
jeanette.bengtsson@ownit.nu

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JEANETTE BENGTSSON"
Signerade 2026-04-16 18:08:16 CEST (+0200)

Joakim Simonsson (JS)
joakim_simonsson@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER JOAKIM SIMONSSON"
Signerade 2026-04-16 11:27:52 CEST (+0200)

Cecilia Augustsson (CA)
cecilia.augustsson@riksbyggen.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna-Karin Cecilia Augustsson"
Signerade 2026-04-16 10:28:28 CEST (+0200)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575543107

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

FAKTOR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Valdemar i Lund
Org.nr 716438-9319

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Valdemar i Lund för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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.

Revisorns ansvar
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på

Document ID: 3548db86-dfc1-4827-ad5c-7addac22d670

oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Valdemar i Lund för räkenskapsåret 2025 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

Document ID: 3548db86-dfc1-4827-ad5c-7addac22d670

FAKTOR

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 vi 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 vår professionella 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.

Ystad, signeras och dateras digitalt

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Document ID: 3548db86-dfc1-4827-ad5c-7addac22d670

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden

Wolters Kluwer

Document ID: 3548db86-dfc1-4827-ad5c-7addac22d670

2026-04-17 08:18:44 UTC+00:00

Pål Håkan Andreas Ekstrand

SE BankID - 81cc51b9-81dd-4425-bd10-b3816353fdca

Document ID: 3548db86-dfc1-4827-ad5c-7addac22d670

Revisionsberättelse

Brf Valdemar med org nr: 716438-9319

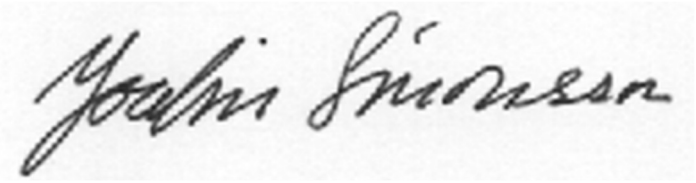
Undertecknad, utsedd av föreningsstämman 2025-05-12, att granska Brf Valdemars räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret **2025**, får efter fullgjort uppdrag avge följande berättelse.

Under verksamhetsåret har jag tagit del av protokoll från styrelsemöten. Med hjälp av Riksbyggens webbsystem ”Mitt Riksbyggen” har jag digitalt fortlöpande fått tillgång till fakturor, olika ekonomiska rapporter, aktuella ärenden, avtal, anbud och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens förvaltning och ekonomi.

Mina kontakter med styrelsen har till övervägande del varit genom e-post. Vid några tillfällen har jag även haft enskilda möten. Jag har även varit närvarande vid budget- och bokslutsmöte. När så har krävts har jag även haft direkt kontakt med Riksbyggens förvaltning, ofta via e-post, för att få mer information och svar på frågor rörande föreningens ekonomi.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Lund 2026-04-15



Joakim Simonsson

Förtroendevald revisor.

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 obegränsadtid. 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 förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Valdemar

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Valdemar 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