Årsredovisning

Riksbyggen bostadsrättsförening
Valdemar i Lund
Org nr: 716438-9319

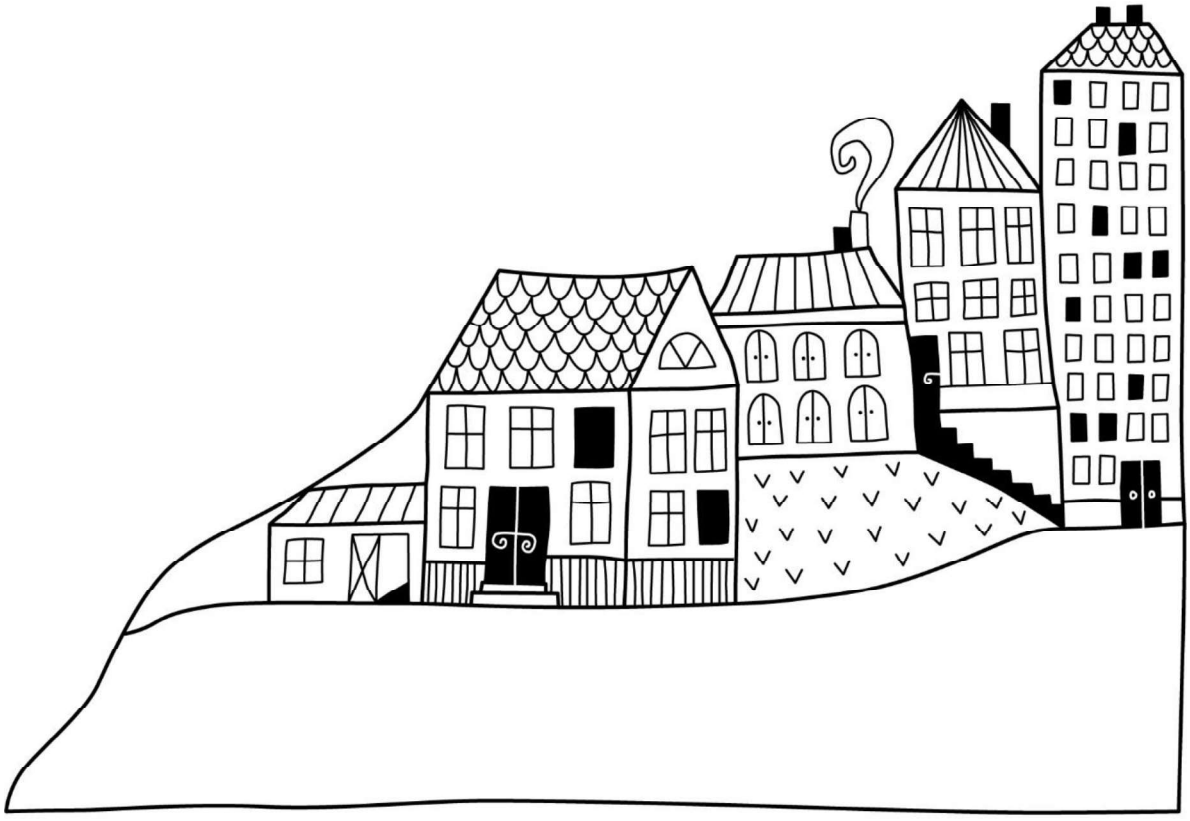
2024-01-01 – 2024-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 10
Balansräkning 11
Kassaflödesanalys 13
Noter 14

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Transaktion 09222115557541467934 Signerat PL, AW, ES, HJ, JB, RN, SK, CA, JS

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen bostadsrättsförening Valdemar i Lund får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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 2015-11-16 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 2017-08-30.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är något lägre än tidigare år. Dock har underhållskostnader minskat medan reparationskostnader och räntekostnader ökat markant.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full likviditetstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 16% till 6%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 127% till 116%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 147 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 147 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.

Transaktion 09222115557541467934 Signerat PL, AW, ES, HJ, JB, RN, SK, CA, JS

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

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

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

Årets taxeringsvärde	183 754 000 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.

Transaktion 09222115557541467934 Signerat PL, AW, ES, HJ, JB, RN, SK, CA, JS

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

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 927 tkr och planerat underhåll för 577 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.
Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 3 025 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 276 kr/m².
Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.
Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 3 025 tkr (276 kr/m².).

Transaktion 09222115557541467934 Signerat PL, AW, ES, HJ, JB, RN, SK, CA, JS

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Målning	2013	Gemensamhetslokal, garage
Utemiljö	2013	Renovering änkar 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
Huskropp	2020	Fasadarbete och putsning av husgrunder samt byte av rötskadad panel
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	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Anpassning av förråd till cykelrum	228 515
Filter och fläktar	236 347
Byte av golvbrunn	9000
Målningsarbete	19 500
Dränering	83 375

Transaktion 09222115557541467934 Signerat PL, AW, ES, HJ, JB, RN, SK, CA, JS

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	Sekreterare	2026
Roger Nilsson	Ledamot	2025
Sofia Karlborg	Ledamot	2026
Jeanette Bengtsson	Ledamot	2025
Håkan Jönsson	Ledamot	2025
Cecilia Augustsson	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Iréne Nilsson	Suppleant	2025
Petra Nyberg	Suppleant	2025
Pontus Ingvarsson	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
FAKTOR AB	Valt revisionsföretag	2025
Joakim Simonsson	Förtroendevald revisor	2025
Gabriela Martinez	Revisorssuppleant	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Linda Lee	2025
Ola Mattsson	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen investerat i elbilsladdare vilket kostat ca 768 tkr. Av detta beviljar naturvårdsverket bidrag om hälften, dock max 15 tkr per laddpunkt.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 180 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 181 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 7% och värmetillägget med 8%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4% och värmetillägget med 13% från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 771 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

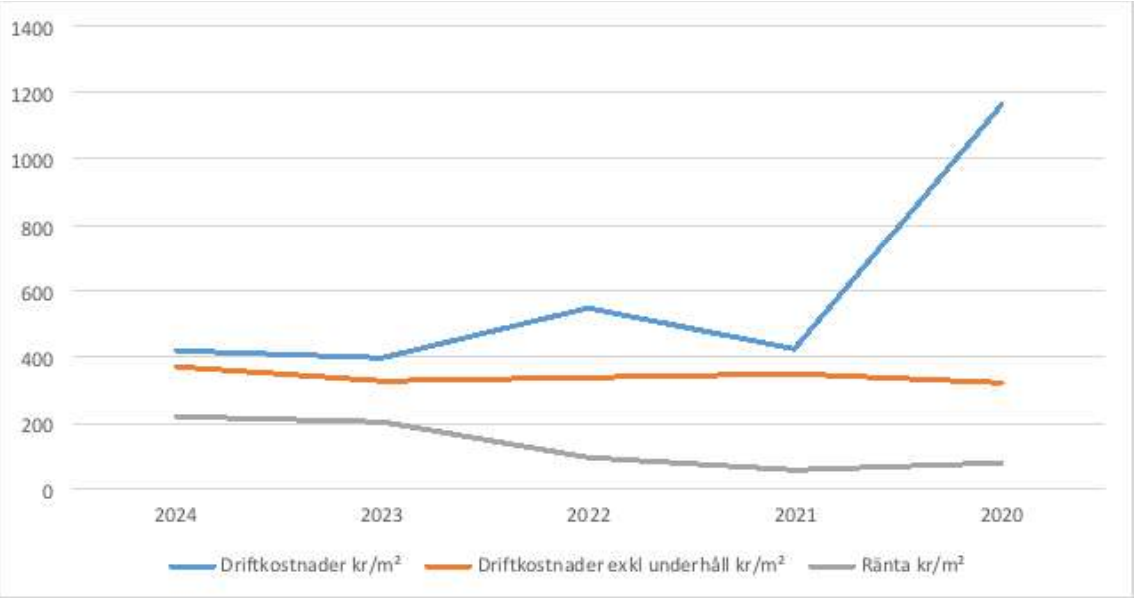
Transaktion 09222115557541467934 Signerat PL, AW, ES, HJ, JB, RN, SK, CA, JS

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	10 365	9 523	8 407	8 082	8 070
Rörelsens intäkter	10 367	9 562	8 593	8 166	8 161
Resultat efter finansiella poster*	0	30	−1 590	362	−8 773
Årets resultat	0	30	−1 590	362	−8 773
Resultat exkl avskrivningar	1 147	1 177	−443	1 491	−7 525
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	−1 878	−1 683	−3 033	−589	−9 482
Balansomslutning	84 420	84 914	85 479	87 702	86 309
Årets kassaflöde	−506	851	−861	1 870	−6 026
Soliditet %*	17	17	17	18	18
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	6	16	11	7	9
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	117	127	143	76	353
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	96	93	95	95
Avgifts- hyresbortfall %	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	914	836	729	706	706
Driftkostnader kr/kvm	416	394	548	421	1 161
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	365	327	339	346	322
Energikostnad kr/kvm*	168	155	164	156	150
Underhållsfond kr/kvm	501	292	115	103	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	258	244	221	177	167
Sparande kr/kvm*	147	167	171	202	197
Ränta kr/kvm	220	202	93	58	78
Skuldsättning kr/kvm*	5 807	5 858	5 906	5 958	5 902
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 220	6 275	6 327	6 382	6 323
Räntekänslighet %*	6,8	7,5	8,7	9,0	9,0

* obligatoriska nyckeltal



Transaktion 09222115557541467934 Signerat PL, AW, ES, HJ, JB, RN, SK, CA, JS

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 2024. Främst pga underhållskostnader, avskrivningar och höjda räntor. 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.

Transaktion 09222115557541467934 Signerat PL, AW, ES, HJ, JB, RN, SK, CA, JS

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	3 424 520	5 102 713	30 006
Disposition enl. årsstämmobeslut				30 006	−30 006
Reservering underhållsfond			3 025 000	−3 025 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−576 737	576 737	
Årets resultat					−93
Vid årets slut	**5 509 995**	**267 565**	**5 872 783**	**2 684 456**	**−93**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 132 719
Årets resultat	−93
Årets fondreservering enligt stadgarna	−3 025 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	576 737
Summa	**2 684 364**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	**2 684 364**

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

Transaktion 09222115557541467934 Signerat PL, AW, ES, HJ, JB, RN, SK, CA, JS

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 365 008	9 523 483
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 080	38 536
Summa rörelseintäkter		**10 367 088**	**9 562 019**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−4 857 810	−4 619 350
Övriga externa kostnader	Not 5	−1 578 298	−1 289 092
Personalkostnader	Not 6	−214 775	−214 060
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−1 146 755	−1 146 755
Summa rörelsekostnader		**−7 797 639**	**−7 269 257**
Rörelseresultat		**2 569 449**	**2 292 762**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	32 580
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	5 071	2 176
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	−2 574 613	−2 297 512
Summa finansiella poster		**−2 569 542**	**−2 262 756**
Resultat efter finansiella poster		**−93**	**30 006**
Årets resultat		**−93**	**30 006**

Transaktion 09222115557541467934 Signerat PL, AW, ES, HJ, JB, RN, SK, CA, JS

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	78 509 042	79 635 579
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	443 118	463 336
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		768 059	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**79 720 219**	**80 098 915**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	1 629 000	1 629 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 629 000**	**1 629 000**
Summa anläggningstillgångar		**81 349 219**	**81 727 915**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		30	−80
Övriga fordringar	Not 14	18 960	18 218
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	677 822	287 707
Summa kortfristiga fordringar		**696 812**	**305 845**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 374 327	2 880 410
Summa kassa och bank		**2 374 327**	**2 880 410**
Summa omsättningstillgångar		**3 071 139**	**3 186 255**
Summa tillgångar		**84 420 357**	**84 914 171**

Transaktion 09222115557541467934 Signerat PL, AW, ES, HJ, JB, RN, SK, CA, JS

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 777 560	5 777 560
Fond för yttre underhåll		5 872 782	3 424 520
Summa bundet eget kapital		**11 650 342**	**9 202 080**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 684 456	5 102 713
Årets resultat		−93	30 006
Summa fritt eget kapital		**2 684 364**	**5 132 719**
Summa eget kapital		**14 334 706**	**14 334 798**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	21 300 000	51 075 420
Summa långfristiga skulder		**21 300 000**	**51 075 420**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	46 764 130	17 588 710
Leverantörsskulder		507 374	273 226
Skatteskulder		6 040	17 174
Övriga skulder		8 234	9 304
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 499 874	1 615 538
Summa kortfristiga skulder		**48 785 652**	**19 503 952**
Summa eget kapital och skulder		**84 420 357**	**84 914 171**

Transaktion 09222115557541467934 Signerat PL, AW, ES, HJ, JB, RN, SK, CA, JS

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 553 026	2 292 762
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 146 755	1 146 755
	3 699 782	**3 439 517**
Erhållen ränta	5 071	34 756
Erlagd ränta	−2 563 183	−2 219 987
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 141 670**	**1 254 286**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−390 967	268 884
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	111 272	−102 518
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**861 975**	**1 420 652**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	−768 059	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−768 059**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−600 000	−570 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−600 000**	**−570 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−506 083	850 652
Likvida medel vid årets början	2 880 410	2 029 758
Likvida medel vid årets slut	2 374 327	2 880 410
Kassa och Bank BR	2 374 327	2 880 410

Transaktion 09222115557541467934 Signerat PL, AW, ES, HJ, JB, RN, SK, CA, JS

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Bredbandsinstallation	Linjär	10
Solceller	Linjär	25

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Transaktion 09222115557541467934 Signerat PL, AW, ES, HJ, JB, RN, SK, CA, JS

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 435 880	7 696 346
Hyror, bostäder	0	2 150
Hyror, garage	234 000	234 000
Hyror, p-platser	78 000	78 000
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−600	−1 060
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−5 500	−3 100
Bränsleavgifter, bostäder	1 565 992	1 450 240
Övriga lokalintäkter	16 475	13 900
Övriga ersättningar	21 886	19 697
Övriga sidointäkter	18 882	33 330
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−7	−20
Summa nettoomsättning	**10 365 008**	**9 523 483**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	20 239
Övriga rörelseintäkter	2 080	18 297
Summa övriga rörelseintäkter	**2 080**	**38 536**

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	−576 737	−782 430
Reparationer	−927 421	−582 683
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−203 387	−232 521
Försäkringspremier	−202 604	−168 836
Kabel- och digital-TV	−283 021	−271 693
Återbäring från Riksbyggen	1 500	12 800
Systematiskt brandskyddsarbete	−730	−674
Serviceavtal	−120 227	−163 420
Obligatoriska besiktningar	−18 492	−21 663
Bevakningskostnader	−144 840	−135 199
Snö- och halkbekämpning	−125 397	−140 396
Förbrukningsinventarier	−30 329	−23 622
Fordons- och maskinkostnader	−575	0
Vatten	−452 497	−368 805
Fastighetsel	−62 666	−64 145
Uppvärmning	−1 455 139	−1 379 576
Sophantering och återvinning	−187 507	−214 900
Förvaltningsarvode drift	−67 741	−81 586
Summa driftskostnader	**−4 857 810**	**−4 619 350**

Transaktion 09222115557541467934 Signerat PL, AW, ES, HJ, JB, RN, SK, CA, JS

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	−1 300 968	−1 116 368
IT-kostnader	−10 013	−16 537
Arvode, yrkesrevisorer	−19 375	−14 063
Övriga förvaltningskostnader	−71 125	−90 965
Kreditupplysningar	−2 977	−3 136
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−31 275	−19 593
Representation	0	−1 066
Medlems- och föreningsavgifter	−5 418	−5 418
Konsultarvoden	−9 000	0
Bankkostnader	−4 689	−4 213
Övriga externa kostnader	−123 458	−17 733
Summa övriga externa kostnader	**−1 578 298**	**−1 289 092**

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	−152 400	−148 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−15 164	−16 346
Övriga personalkostnader	−600	−7 900
Sociala kostnader	−46 611	−41 214
Summa personalkostnader	**−214 775**	**−214 060**

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	−1 126 537	−1 126 537
Avskrivning Installationer	−20 218	−20 218
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−1 146 755**	**−1 146 755**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	32 580
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**0**	**32 580**

Transaktion 09222115557541467934 Signerat PL, AW, ES, HJ, JB, RN, SK, CA, JS

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	4 247	1 499
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	82	296
Övriga ränteintäkter	742	380
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**5 071**	**2 176**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−2 574 613	−2 366 747
Övriga finansiella kostnader	0	69 235
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−2 574 613**	**−2 297 512**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	101 482 190	101 482 190
Mark	6 377 800	6 377 800
Anslutningsavgifter	1 213 875	1 213 875
	109 073 865	**109 073 865**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**109 073 865**	**109 073 865**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−28 224 411	−27 097 874
Anslutningsavgifter	−1 213 875	−1 213 875
	−29 438 286	**−28 311 749**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−1 126 537	−1 126 537
	−1 126 537	**−1 126 537**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−30 564 823**	**−29 438 286**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**78 509 042**	**79 635 579**
Varav		
Byggnader	72 131 242	73 257 779
Mark	6 377 800	6 377 800
Taxeringsvärden		
Bostäder	181 000 000	181 000 000
Lokaler	2 754 000	2 754 000
Totalt taxeringsvärde	**183 754 000**	**183 754 000**
varav byggnader	*120 257 000*	*120 257 000*
varav mark	*63 497 000*	*63 497 000*

Transaktion 09222115557541467934 Signerat PL, AW, ES, HJ, JB, RN, SK, CA, JS

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	528 458	528 458
	528 458	**528 458**
Årets anskaffningar		
Installationer	0	0
	0	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**528 458**	**528 458**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	−65 121	−44 903
	−65 121	**−44 903**
Årets avskrivningar		
Installationer	−20 218	−20 218
	−20 218	**−20 218**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-85 339**	**-65 121**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**443 118**	**463 336**
Varav		
Installationer	443 118	463 336

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	1 629 000	1 629 000
Summa andra långfristiga fordringar	**1 629 000**	**1 629 000**

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	18 960	18 218
Summa övriga fordringar	**18 960**	**18 218**

Transaktion 09222115557541467934 Signerat PL, AW, ES, HJ, JB, RN, SK, CA, JS

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	226 917	202 604
Förutbetalda driftkostnader	38 565	36 210
Förutbetalt förvaltningsarvode	338 272	5 930
Förutbetald elavgift	0	121
Förutbetald kabel-tv-avgift	72 592	42 570
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	432	273
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 044	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**677 822**	**287 707**

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	2 482	1 859
Bankmedel	509 787	5 540
Transaktionskonto	1 862 057	2 873 011
Summa kassa och bank	**2 374 327**	**2 880 410**

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	68 064 130	68 664 130
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−600 000	−600 000
	−46 164 130	-16 988 710
Långfristig skuld vid årets slut	**21 300 000**	**51 075 420**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	3,80%	2024-12-18	17 468 710,00	−16 988 710,00	480 000,00	0,00
SWEDBANK	3,02%	2025-03-28	0,00	16 988 710,00	0,00	16 988 710,00
SWEDBANK	3,51%	2025-06-18	29 655 420,00	0,00	0,00	29 655 420,00
SWEDBANK	3,80%	2026-04-24	21 540 000,00	0,00	120 000,00	21 420 000,00
Summa			**68 664 130,00**	**0,00**	**600 000,00**	**68 064 130,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 46 164 130 kr villkorsändras och 600 000 kr amorteras varför totalt 46 764 130 kr skall anses som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 21 300 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Transaktion 09222115557541467934 Signerat PL, AW, ES, HJ, JB, RN, SK, CA, JS

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	51 715	46 690
Upplupna räntekostnader	344 757	333 327
Upplupna driftskostnader	12 495	33 438
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 750	0
Upplupna elkostnader	7 735	7 740
Upplupna vattenavgifter	24 862	34 608
Upplupna värmekostnader	187 463	187 905
Upplupna kostnader för renhållning	14 781	24 591
Upplupna revisionsarvoden	18 125	14 063
Upplupna styrelsearvoden	164 592	160 488
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 712	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	658 886	772 689
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 499 874**	**1 615 538**

Not Ställda säkerheter	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Fastighetsinteckningar	103 427 000	103 427 000

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Transaktion 09222115557541467934 Signerat PL, AW, ES, HJ, JB, RN, SK, CA, JS

Styrelsens underskrifter

_____
Ort och datum

_____
Alexander Wallin

_____
Eva Ström

_____
Håkan Jönsson

_____
Sofia Karlborg

_____
Jeanette Bengtsson

_____
Roger Nilsson

_____
Cecilia Augustsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-
Faktor AB

Mitt granskningsprogram har lämnats 2025-

_____
Pauline Lennartsson
Auktoriserad revisor

_____
Joakim Simonsson
Förtroendevald revisor

Transaktion 09222115557541467934 Signerat PL, AW, ES, HJ, JB, RN, SK, CA, JS

Verifikat

Transaktion 09222115557541467934

Dokument

ÅR Brf Valdemar 2024 208501
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2025-03-13 13:21:15 CET (+0100) av Pontus Ingvarsson (PI)
Färdigställt 2025-03-21 08:30:48 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Pauline Lennartsson (PL)
pauline.lennartsson@faktor.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pauline Erika Jeanette Lennartsson"
Signerade 2025-03-21 08:30:48 CET (+0100)

Alexander Wallin (AW)
alexander@wallindevelopment.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALEXANDER CHRISTER WALLIN"
Signerade 2025-03-20 10:07:49 CET (+0100)

Eva Ström (ES)
eva.m.strom@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA STRÖM"
Signerade 2025-03-14 15:51:17 CET (+0100)

Håkan Jönsson (HJ)
hakan_joensson@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NILS HÅKAN CHRISTIAN JÖNSSON"
Signerade 2025-03-16 10:48:35 CET (+0100)

Verifikat

Transaktion 09222115557541467934

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JEANETTE BENGTSSON"
Signerade 2025-03-20 16:30:36 CET (+0100)

Roger Nilsson (RN)
rogernilsson9@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALF ROGER NILSSON"
Signerade 2025-03-20 11:06:18 CET (+0100)

Sofia Karlborg (SK)
sofiakarlborg_@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sofia Erika Karlborg"
Signerade 2025-03-13 14:43:02 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna-Karin Cecilia Augustsson"
Signerade 2025-03-13 13:57:59 CET (+0100)

Joakim Simonsson (JS)
joakim.simonsson@brfvaldemar.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER JOAKIM SIMONSSON"
Signerade 2025-03-13 14:12:13 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557541467934

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

Revisionsberättelse

Brf Valdemar med org nr: 716438-9319

Undertecknad, utsedd av föreningsstämman 2024-05-13, att granska Brf Valdemars räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret 2024, 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 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 2025-03-19

Joakim Simonsson

Förtroendevald revisor.

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 2024.

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 2024-12-31 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

Document ID: afaf8575-4862-4ffa-b466-6af815900690e

FAKTOR

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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

Document ID: afaf8575-4862-4ffa-b466-6af81590069e

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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Faktor AB

_____
Pauline Lennartsson
Auktoriserad revisor

Document ID: afaf8575-4862-4ffa-b466-6af81590069e

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: afaf8575-4862-4ffa-b466-6af81590069e

2025-03-21 07:29:31 UTC+00:00

Pauline Erika Jeanette Lenn...

SE BankID - 21900820-b57f-49e6-af11-2c88149000fa

Document ID: afaf8575-4862-4ffa-b466-6af81590069e

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

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

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

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

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

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

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

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

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

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

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

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

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

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

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

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