

# Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RBF Valbohus nr 2  
Org nr: 716413-5381



## **Dagordning ordinarie föreningsstämma**

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse ..... | 2  |
| Resultaträkning .....        | 7  |
| Balansräkning .....          | 8  |
| Noter .....                  | 10 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Valbohus nr 2 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2019-09-01 till 2020-08-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 15 839 115 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-02-09. Nuvarande stadgar registrerades 2019-07-19.

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst beroende på lägre kostnader för underhåll.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat överlag jämfört med föregående år. Minskningen beror främst på lägre kostnader för underhåll. Kostnader för snö och halkbekämpning samt räntekostnader har också varit lägre än föregående år. Kostnaderna för reparationer har varit högre pga vattenskador, dessa har dock inbringat intäkter på motsvarande i form av försäkringsersättningar.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 355% till 490%.

I resultatet ingår avskrivningar med 429 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 174 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

### Lägenhetsfördelning

| 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | 4 r.o.k. | Summa |
|----------|----------|----------|-------|
| 44       | 28       | 12       | 84    |

### Dessutom tillkommer:

| Garage | P-platser |
|--------|-----------|
| 45     | 14        |

Total tomtarea 22 800 m<sup>2</sup>

Bostäder bostadsrätt 6 030 m<sup>2</sup>

HA

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Total bostadsarea             | 6 030 m <sup>2</sup> |
| Garagelokaler                 | 585 m <sup>2</sup>   |
| Total lokalarea               | 585 m <sup>2</sup>   |
| Årets taxeringsvärde          | 46 303 000 kr        |
| Föregående års taxeringsvärde | 46 303 000 kr        |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Gävleborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse. Detta år utgår ingen återbäring eller utdelning pga Covid-19.

#### 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 462 tkr och planerat underhåll för 26 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan från 2017 visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 903 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 315 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1000 tkr (150 kr/m<sup>2</sup>).

Hos föreningen understiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden eftersom styrelsen gjort en egen revidering av underhållsplanen och bedömer att nuvarande avsättning på 1000 tkr är tillräcklig.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

| Tidigare utfört underhåll         | År          | Kommentar |
|-----------------------------------|-------------|-----------|
| Beskrivning                       |             |           |
| Underhållsspolning avlopp         | 2015        |           |
| Byte av intagningshuvar friskluft | 2015        |           |
| Montering av vindskivelist        | 2015        |           |
| Byte av panel                     | 2015        |           |
| Byte av vattenmätare              | 2016        |           |
| Målning av fasad                  | 2016 - 2017 |           |
| Taktvätt                          | 2016 - 2017 |           |
| Två nya tvättmaskiner             | 2019        |           |

#### Årets utförda underhåll

| Beskrivning                                   | Belopp |
|-----------------------------------------------|--------|
| Skärmtak utanför tvättstugorna samt belysning | 13 118 |
| Huskropp utvändigt Skommarsbacken 33          | 12 500 |

ms

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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag            | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------|--------------------------------|
| Anita Kempe         | Ordförande         | 2022                           |
| Ingrid Johansen     | Sekreterare        | 2022                           |
| Hans-Erik Frisk     | Ledamot            | 2021                           |
| Göran Wilhelmsson   | Ledamot            | 2021                           |
| Roy Pettersson      | Ledamot            | 2021                           |
| Jan Lidström        | Ledamot Riksbyggen | 2021                           |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag              | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------|--------------------------------|
| Susanne Carlberg    | Suppleant            | 2022                           |
| Iris Stendahl       | Suppleant            | 2021                           |
| Marit Jemt          | Suppleant Riksbyggen |                                |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer      | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|--------------------------|--------------------------------|
| Patrik Gadd              | Förtroendevald revisor         |
| Grant Thornton Sweden AB | Auktoriserad revisor           |

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### *Covid - 19*

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten på grund av coronaviruset.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 113 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 114 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-01-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 662 kr/m<sup>2</sup>/år.

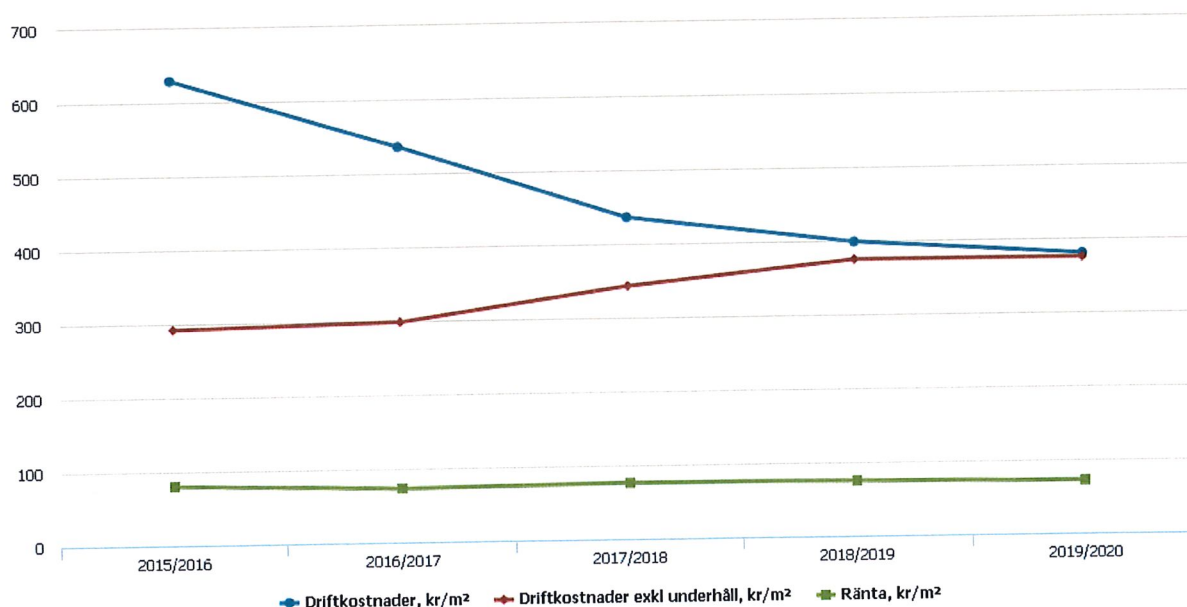
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

ns

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                                                        | 2019/2020 | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 | 2015/2016 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                                                     | 4 664     | 4 654     | 4 630     | 4 606     | 4 572     |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | 1 746     | 1 192     | 929       | 337       | -359      |
| Årets resultat                                                                      | 1 746     | 1 192     | 929       | 337       | -359      |
| Resultat exklusive avskrivningar                                                    | 2 174     | 1 622     | 1 359     | 768       | 70        |
| Resultat exklusive avskrivningar<br>men inklusive avsättning till<br>underhållsfond | 1 174     | 622       | 359       | -72       | -250      |
| Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>                                    | 166       | 166       | 166       | 139       | 53        |
| Balansomslutning                                                                    | 47 568    | 46 797    | 46 264    | 46 145    | 47 818    |
| Soliditet %                                                                         | 33        | 30        | 28        | 26        | 24        |
| Likviditet %                                                                        | 490       | 355       | 322       | 281       | 198       |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>                                      | 662       | 660       | 656       | 654       | 649       |
| Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>                                                   | 86        | 86        | 86        | 86        | 86        |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                                                   | 380       | 399       | 436       | 536       | 629       |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>                                    | 375       | 375       | 343       | 299       | 292       |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                                                            | 72        | 75        | 76        | 73        | 80        |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                                                              | 5 174     | 5 307     | 5 440     | 5 573     | 5 706     |
| Skuldkvot %                                                                         | 6,01      | 6,69      | 6,76      | 7,12      | 7,50      |



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

MS

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                                 | Bundet          |                 | Fritt               |                |
|---------------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------------------|----------------|
|                                                   | Medlemsinsatser | Underhålls-fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början                           | 5 794 002       | 3 973 167       | 3 122 434           | 1 191 559      |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut |                 | 0               | 0                   |                |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                  |                 |                 | 1 191 559           | -1 191 559     |
| Reservering underhållsfond                        |                 | 1 000 000       | -1 000 000          |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond                 |                 | -25 618         | 25 618              |                |
| Årets resultat                                    |                 |                 |                     | 1 745 620      |
| Vid årets slut                                    | 5 794 002       | 4 947 549       | 3 339 611           | 1 745 620      |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                     | 4 313 993        |
| Årets resultat                          | 1 745 620        |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -1 000 000       |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 25 618           |
| <b>Summa</b>                            | <b>5 085 230</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**5 085 230**

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

WS

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |        | 2019-09-01<br>2020-08-31 | 2018-09-01<br>2019-08-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2  | 4 663 825                | 4 653 812                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3  | 525 133                  | 128 452                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |        | <b>5 188 958</b>         | <b>4 782 264</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |        |                          |                          |
| Driftkostnader                                                              | Not 4  | -2 288 584               | -2 403 881               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5  | -205 369                 | -228 018                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6  | -99 055                  | -86 211                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7  | -428 526                 | -430 292                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |        | <b>-3 021 534</b>        | <b>-3 148 402</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |        | <b>2 167 424</b>         | <b>1 633 862</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      | Not 8  | 0                        | 720                      |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 9  | 12 365                   | 11 012                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 10 | -434 169                 | -454 036                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |        | <b>-421 804</b>          | <b>-442 303</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |        | <b>1 745 620</b>         | <b>1 191 559</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |        | <b>1 745 620</b>         | <b>1 191 559</b>         |

hs

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2020-08-31        | 2019-08-31        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 11 | 40 963 382        | 41 389 983        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 12 | 11 551            | 13 476            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>40 974 933</b> | <b>41 403 459</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 13 | 7 500             | 7 500             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>7 500</b>      | <b>7 500</b>      |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>40 982 433</b> | <b>41 410 959</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            | Not 14 | 8 689             | 738               |
| Övriga fordringar                              | Not 15 | 30 858            | 30 855            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 16 | 74 023            | 70 746            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>113 570</b>    | <b>102 339</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 17 | 6 471 739         | 5 284 150         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>6 471 739</b>  | <b>5 284 150</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>6 585 309</b>  | <b>5 386 489</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>47 567 741</b> | <b>46 797 448</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2020-08-31        | 2019-08-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 5 794 002         | 5 794 002         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 4 947 549         | 3 973 167         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>10 741 551</b> | <b>9 767 169</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 3 339 611         | 3 122 434         |
| Årets resultat                               |        | 1 745 620         | 1 191 559         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>5 085 230</b>  | <b>4 313 993</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>15 826 781</b> | <b>14 081 162</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 18 | 30 396 874        | 31 199 098        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>30 396 874</b> | <b>31 199 098</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 18 | 802 224           | 802 224           |
| Leverantörsskulder                           | Not 19 | 41 710            | 43 610            |
| Skatteskulder                                | Not 20 | 17 740            | 23 589            |
| Övriga skulder                               | Not 21 | 440               | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 22 | 481 971           | 647 765           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>1 344 086</b>  | <b>1 517 188</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>47 567 741</b> | <b>46 797 448</b> |

hs

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader             | Linjär              | 120      |
| Inventarier           | Linjär              | 5, 10    |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2019-09-01<br>2020-08-31 | 2018-09-01<br>2019-08-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 3 994 104                | 3 980 888                |
| Hyrer, garage                         | 135 750                  | 135 000                  |
| Hyrer, p-platser                      | 25 200                   | 25 200                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage    | -1 208                   | 0                        |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -10 125                  | -7 380                   |
| Bränsleavgifter, bostäder             | 520 104                  | 520 104                  |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>4 663 825</b>         | <b>4 653 812</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                        | 2019-09-01<br>2020-08-31 | 2018-09-01<br>2019-08-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter                      | 101 808                  | 101 808                  |
| Övriga ersättningar                    | 19 700                   | 9 384                    |
| Fakturerade kostnader                  | 540                      | 360                      |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 12                       | 2                        |
| Övriga rörelseintäkter                 | 1 000                    | 16 897                   |
| Försäkringsersättningar                | 402 073                  | 0                        |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>525 133</b>           | <b>128 452</b>           |

## Not 4 Driftkostnader

|                                      | 2019-09-01<br>2020-08-31 | 2018-09-01<br>2019-08-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -25 618                  | -142 269                 |
| Reparationer                         | -461 977                 | -393 618                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -187 268                 | -183 524                 |
| Försäkringspremier                   | -120 896                 | -113 127                 |
| Kabel- och digital-TV                | -166 782                 | -161 907                 |
| Återbäring från Riksbyggen           | 0                        | 1 400                    |
| Snö- och halkbekämpning              | -88 229                  | -125 137                 |
| Förbrukningsinventarier              | -19 635                  | -17 447                  |
| Fordons- och maskinkostnader         | -2 718                   | -2 244                   |
| Vatten                               | -166 941                 | -158 651                 |
| Fastighetsel                         | -242 310                 | -298 403                 |
| Uppvärmning                          | -594 271                 | -609 677                 |
| Sophantering och återvinning         | -165 937                 | -149 530                 |
| Förvaltningsarvode drift             | -46 002                  | -49 747                  |
| <b>Summa driftkostnader</b>          | <b>-2 288 584</b>        | <b>-2 403 881</b>        |

WS

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2019-09-01<br>2020-08-31 | 2018-09-01<br>2019-08-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -126 950                 | -123 520                 |
| Lokalkostnader                             | -500                     | 0                        |
| IT-kostnader                               | 0                        | -4 403                   |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -17 146                  | -14 875                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -21 529                  | -17 434                  |
| Kreditupplysningar                         | -1 125                   | -900                     |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -24 195                  | -6 654                   |
| Kontorsmateriel                            | 0                        | -109                     |
| Telefon och porto                          | -4 489                   | -4 447                   |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | -730                     | 0                        |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -6 300                   | -6 300                   |
| Bankkostnader                              | -2 405                   | -2 900                   |
| Övriga externa kostnader                   | 0                        | -46 475                  |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-205 369</b>          | <b>-228 018</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2019-09-01<br>2020-08-31 | 2018-09-01<br>2019-08-31 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Lön till kollektivanställda                           | -27 202                  | -12 387                  |
| Styrelsearvoden                                       | -55 000                  | -55 000                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -4 500                   | -5 000                   |
| Pensionskostnader                                     | -445                     | 0                        |
| Sociala kostnader                                     | -11 908                  | -13 824                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-99 055</b>           | <b>-86 211</b>           |

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

|                                                                                          | 2019-09-01<br>2020-08-31 | 2018-09-01<br>2019-08-31 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                    | -426 601                 | -426 601                 |
| Avskrivning Maskiner och inventarier                                                     | -1 925                   | -3 691                   |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-428 526</b>          | <b>-430 292</b>          |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                                | 2019-09-01<br>2020-08-31 | 2018-09-01<br>2019-08-31 |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 0                        | 720                      |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>            | <b>0</b>                 | <b>720</b>               |

ws

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2019-09-01<br>2020-08-31 | 2018-09-01<br>2019-08-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 12 304                   | 10 961                   |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 61                       | 51                       |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>12 365</b>            | <b>11 012</b>            |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2019-09-01<br>2020-08-31 | 2018-09-01<br>2019-08-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -434 150                 | -453 735                 |
| Övriga räntekostnader                                   | 0                        | -180                     |
| Övriga finansiella kostnader                            | -19                      | -121                     |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-434 169</b>          | <b>-454 036</b>          |

**Not 11 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

|                                               | 2020-08-31        | 2019-08-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Byggnader                                     | 63 848 000        | 63 848 000        |
| Mark                                          | 2 135 000         | 2 135 000         |
|                                               | <b>65 983 000</b> | <b>65 983 000</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>65 983 000</b> | <b>65 983 000</b> |

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

|           |                    |                    |
|-----------|--------------------|--------------------|
| Byggnader | -24 593 017        | -24 166 415        |
|           | <b>-24 593 017</b> | <b>-24 166 415</b> |

**Årets avskrivningar**

|                             |                 |                 |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader | -426 601        | -426 601        |
|                             | <b>-426 601</b> | <b>-426 601</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|                                             |                    |                    |
|---------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                             | <b>-25 019 618</b> | <b>-24 593 016</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b> | <b>40 963 382</b>  | <b>41 389 983</b>  |

**Varav**

|           |            |            |
|-----------|------------|------------|
| Byggnader | 38 828 382 | 39 254 983 |
| Mark      | 2 135 000  | 2 135 000  |

**Taxeringsvärden**

|          |            |            |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 34 600 000 | 34 600 000 |
| Lokaler  | 1 731 000  | 1 731 000  |
| Småhus   | 9 972 000  | 9 972 000  |

**Totalt taxeringsvärde**

|                        |                   |                   |
|------------------------|-------------------|-------------------|
|                        | <b>46 303 000</b> | <b>46 303 000</b> |
| <i>varav byggnader</i> | <i>36 003 000</i> | <i>36 003 000</i> |
| <i>varav mark</i>      | <i>10 300 000</i> | <i>10 300 000</i> |

hS

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

|                                                        | 2020-08-31      | 2019-08-31      |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | 538 572         | 538 572         |
| Omklassificeringar m.m.                                | 0               | 0               |
|                                                        | <b>538 572</b>  | <b>538 572</b>  |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | 0               | 0               |
|                                                        | <b>0</b>        | <b>0</b>        |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>538 572</b>  | <b>538 572</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                 |                 |
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | -525 096        | -521 406        |
|                                                        | <b>-525 096</b> | <b>-521 406</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | -1 925          | -3 691          |
|                                                        | <b>-1 925</b>   | <b>-3 691</b>   |
| <b>Ackumulerade avskrivningar</b>                      |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | -527 021        | -525 096        |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-527 021</b> | <b>-525 096</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>11 551</b>   | <b>13 476</b>   |
| <b>Varav</b>                                           |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | 11 551          | 13 476          |

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

|                                            | 2020-08-31   | 2019-08-31   |
|--------------------------------------------|--------------|--------------|
| Andra långfristiga fordringar              | 7 500        | 7 500        |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b> | <b>7 500</b> | <b>7 500</b> |

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|                                                  | 2020-08-31   | 2019-08-31 |
|--------------------------------------------------|--------------|------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 8 689        | 738        |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>8 689</b> | <b>738</b> |

**Not 15 Övriga fordringar**

|                                | 2020-08-31    | 2019-08-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto                    | 30 858        | 30 855        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>30 858</b> | <b>30 855</b> |

hs

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2020-08-31    | 2019-08-31    |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 8 294         | 7 306         |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 40 261        | 39 518        |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 10 666        | 10 405        |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 14 802        | 13 516        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>74 023</b> | <b>70 746</b> |

**Not 17 Kassa och bank**

|                             | 2020-08-31       | 2019-08-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Handkassa                   | 0                | 2 000            |
| Bankmedel                   | 4 154 576        | 3 143 259        |
| Transaktionskonto           | 2 317 163        | 2 138 890        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>6 471 739</b> | <b>5 284 150</b> |

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2020-08-31        | 2019-08-31        |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                   | 31 199 098        | 32 001 322        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -802 224          | -802 224          |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>30 396 874</b> | <b>31 199 098</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| SWEDBANK     | 1,19%      | 2022-03-25          | 6 721 894,00         | 0,00                    | 0,00               | 6 721 894,00         |
| SWEDBANK     | 1,49%      | 2021-03-25          | 7 229 428,00         | 0,00                    | 202 224,00         | 7 027 204,00         |
| SWEDBANK     | 1,58%      | 2021-06-23          | 7 200 000,00         | 0,00                    | 200 000,00         | 7 000 000,00         |
| SWEDBANK     | 1,32%      | 2022-01-25          | 3 600 000,00         | 0,00                    | 200 000,00         | 3 400 000,00         |
| SWEDBANK     | 1,03%      | 2023-02-24          | 7 250 000,00         | 0,00                    | 200 000,00         | 7 050 000,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>32 001 322,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>802 224,00</b>  | <b>31 199 098,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 802 224 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 208 896 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 27 187 978 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 3 lån med villkorsändringsdag under år 2020-2021 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020-2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

ms

**Not 19 Leverantörsskulder**

|                                 | 2020-08-31    | 2019-08-31    |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Leverantörsskulder              | 41 710        | 43 610        |
| <b>Summa leverantörsskulder</b> | <b>41 710</b> | <b>43 610</b> |

**Not 20 Skatteskulder**

|                            | 2020-08-31    | 2019-08-31    |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Skatteskulder              | 17 740        | 23 589        |
| <b>Summa skatteskulder</b> | <b>17 740</b> | <b>23 589</b> |

**Not 21 Övriga skulder**

|                                    | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Skuld sociala avgifter och skatter | 440        | 0          |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>440</b> | <b>0</b>   |

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2020-08-31     | 2019-08-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 32 812         | 42 530         |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 788            | 112 511        |
| Upplupna elkostnader                                      | 17 413         | 18 409         |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 14 261         | 10 809         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 20 283         | 19 033         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 34 670         | 32 969         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 2 832          | 33 950         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 6 674          | 375            |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 352 239        | 377 178        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>481 971</b> | <b>647 765</b> |

**Not Ställda säkerheter**

|                        | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 43 268 000 | 43 268 000 |

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

hs

Styrelsens underskrifter

Valbo 28/11-20

Ort och datum

Anita Kempe

Anita Kempe

Ingrid Johansen

Ingrid Johansen

Hans-Erik Frisk

Hans-Erik Frisk

Göran Wilhelmsson

Göran Wilhelmsson

Roy Pettersson

Roy Pettersson

Jan Lidström

Jan Lidström

Vår revisionsberättelse har lämnats

2021-01-11

Grant Thornton Sweden AB

Lise-Lotte Sjöo

Lise-Lotte Sjöo  
Auktoriserad revisor

Patrik Gadd

Patrik Gadd  
Förtroendevald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Valbohus nr 2  
Org.nr. 716413-5381

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Valbohus nr 2 för räkenskapsåret 2019-09-01 -- 2020-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

### Det registrerade revisionsbolagets 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 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.

### Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

MS

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Brf Valbohus nr 2 för räkenskapsåret 2019-09-01 -- 2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för

föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Gävle den 11/1 2021

Grant Thornton Sweden

  
Lise-Lotte Sjö  
Auktoriserad revisor

  
Patrik Gadd  
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 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

# RBF Valbohus nr 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Valbohus nr 2 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

