

# Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Valdemarsvikshus nr 1  
Org nr: 725000-3477



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Valdemarsvikshus  
nr 1 får härmed upprätta  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2024-07-01 till 2025-06-30

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Valdemarsviks kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 395 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 754 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 380 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 21 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Axet 2-4 i Valdemarsviks kommun. På fastigheten finns byggnader med 92 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1959-1963. Fastighetens adress är Axvägen 3, 5 och 7 i Valdemarsvik.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Gallhager.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	16
2 rum och kök	48
3 rum och kök	17
4 rum och kök	11

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	4
Antal garage	27
Antal p-platser	19
Antal moped-garage	1

Total Bostadsarea 5 450 m<sup>2</sup>

Total Lokalarea 1 093 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	37 808 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	33 178 000 kr

**Föreningens väsentliga lokalavtal**

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta m<sup>2</sup></u>
Distriktsveterinärerna	177
Valdemarsviks Jehovas Vittnen	118

Riksbyggens kontor i Norrköping har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

**Föreningen har ingått följande avtal**

<u>Leverantör</u>	<u>Avtal</u>
Riksbyggen	Fastighetsförvaltning
Telia	Digital-TV, IP-telefoni och Bredband

### 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 85 tkr och planerat underhåll för 286 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades i april 2025 och visar på ett underhållsbehov på 1 019 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 662 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Väreminstallationer	2015-2016	899 tkr
Ventilation	2015-2016	92 tkr
Installation av ny radiator	2016-2017	15 tkr
Markytor	2016-2017	77 tkr
Säkerhetsdörrar	2018/2019	938 tkr
Säkerhetsdörrar	2018/2019	190 tkr
Målning trapphus	2019/2020	112 tkr
Installationer, ny torktumlare	2019/2020	72 tkr
Ventilation	2019/2020	164 tkr
Huskropp, ny trappa	2019/2020	25 tkr
Låsbyte, del av stambyte, byte av expantionskärl	2021/2022	921 tkr
Lokaler	2022/2023	1 632 tkr
Styrelserum	2022/2023	474 tkr
Kulvertbyte	2022/2023	1 300 tkr
Takåtgärder	2022/2023	138 tkr

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Uppgradering av IMD-utrustning	286 250

Planerat underhåll	År	Kommentar
Diverse Målningsarbeten	2025/2026	Enligt underhållsplan
Garageportar	2026/2027	Enligt underhållsplan
Arbete med hängrännor, stuprör och plåtdetaljer	2026/2027	Enligt underhållsplan
Utbyte av små träfönster, 11 st	2026/2027	Enligt underhållsplan
Arbete med värmesystem	2027/2028	Enligt underhållsplan

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ebbe Andersson	Ordförande	2026
Ulla Weström	Sekreterare	2025
Anders Weström	Vice ordförande	2025
Pontus Lundgren	Ledamot	2026
Maria Berger	Ledamot Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Hans Andersson	Suppleant	2026
Mortaza Nazari	Suppleant	2026
Sven-Erik Larsson	Suppleant	2025

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2025
Kerstin Svanberg	Förtroendevald revisor	2025

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anneli Johansson	2025

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Iren Walldén	2025
Sven-Åke Carlström	2025

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

## Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal vid årets början uppgår till 104 personer Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 106 personer. Utöver ovanstående är Riksbyggen medlem utan bostadsinnehav.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-07-01 då den höjdes med 13 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 793 kr/m<sup>2</sup>/år.

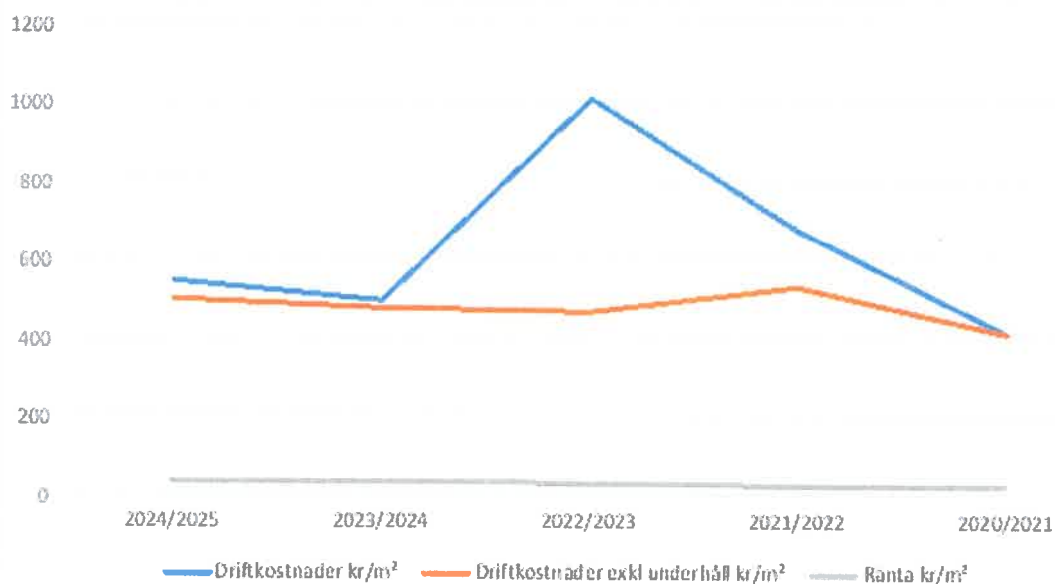
I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	5 160	4 736	4 323	4 264	4 247
Resultat efter finansiella poster	359	319	-3 362	-861	431
Soliditet %	22	19	15	31	34
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	92	91	85	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	888	812	739	728	724
Energikostnad kr/kvm	299	264	254	224	196
Sparande kr/kvm	159	130	97	79	135
Skuldsättning kr/kvm	1 297	1 357	1 572	1 631	1 691
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 557	1 629	1 887	1 958	2 030
Räntekänslighet %	1,8	2,0	2,6	2,7	2,8



### 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:

År 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.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	367 823	1 975 282	-414 387	318 667
Disposition enl. årsstämmobeslut			318 667	-318 667
Reservering underhållsfond		662 000	-662 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-286 250	286 250	
Årets resultat				359 251
Vid årets slut	367 823	2 351 032	-471 470	359 251

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-95 720
Årets resultat	359 251
Årets fondreservering enligt stadgarna	-662 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	286 250
<b>Summa</b>	<b>-112 219</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 112 219

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01	2023-07-01
		2025-06-30	2024-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 160 408	4 735 578
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 630	52 237
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 164 038</b>	<b>4 787 815</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 541 918	-3 193 759
Övriga externa kostnader	Not 5	-591 491	-606 384
Personalkostnader	Not 6	-100 944	-95 224
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-394 727	-437 228
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 629 079</b>	<b>-4 332 595</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>534 959</b>	<b>455 221</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	38 083	60 686
Räntekostnader och liknande resultatposter		-213 791	-197 239
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-175 708</b>	<b>-136 554</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>359 251</b>	<b>318 667</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>359 251</b>	<b>318 667</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	9 021 159	9 415 886
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 021 159</b>	<b>9 415 886</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		46 000	46 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>46 000</b>	<b>46 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 067 159</b>	<b>9 461 886</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		42 291	23 191
Övriga fordringar	Not 11	45 217	48 587
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	253 858	319 049
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>341 366</b>	<b>390 827</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	2 411 654	1 967 372
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 411 654</b>	<b>1 967 372</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 753 020</b>	<b>2 358 199</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>11 820 179</b>	<b>11 820 085</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	367 823	367 823	
Fond för yttre underhåll	2 351 032	1 975 282	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>2 718 855</strong>	<strong>2 343 105</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	-471 470	-414 387	
Årets resultat	359 251	318 667	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>-112 219</strong>	<strong>-95 720</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>2 606 637</strong>	<strong>2 247 386</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	741 000	3 829 471
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>741 000</strong>	<strong>3 829 471</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	7 745 602	5 047 031
Leverantörsskulder		190 232	223 975
Skatteskulder		12 495	21 326
Övriga skulder	Not 15	24 070	32 491
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	500 143	418 405
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>8 472 542</strong>	<strong>5 743 228</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>11 820 179</strong>	<strong>11 820 085</strong>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	534 959	455 221
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	394 727	437 228
	<b>929 686</b>	<b>892 449</b>
Erhållen ränta	46 501	60 584
Erlagd ränta	-255 893	-181 624
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>720 294</b>	<b>771 409</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	41 043	-46 148
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	72 845	-207 037
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>834 182</b>	<b>518 224</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-389 900	-1 406 690
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-389 900</b>	<b>-1 406 690</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	444 282	-888 466
Likvida medel vid årets början	1 967 372	2 855 838
Likvida medel vid årets slut	2 411 654	1 967 372
Kassa och Bank BR	2 411 654	1 967 372

# 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.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr o m räkenskapsår som inleds efter 2024-06-30 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseår och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

## 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	60
Nybyggnation garage	Linjär	55
Fönster	Linjär	40
Fasader	Linjär	50
Stammar	Linjär	50
Individuell mätning el (IMD)	Linjär	15
Traktor	Linjär	10
Snöfräs	Linjär	10
Säkerhetsdörrar	Linjär	40

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2024-07-01</b>	<b>2023-07-01</b>
	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Årsavgifter, bostäder	4 322 784	3 825 468
Hyror, lokaler	130 522	128 904
Hyror, garage	97 200	97 200
Hyror, p-platser	39 899	39 900
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-41 220	-41 110
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-977
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 456	-259
Bränsleavgifter, bostäder	61 772	45 820
Elavgifter	194 036	295 024
Kabel-tv-avgifter	292 071	290 412
Debiterad fastighetsskatt-	4 924	4 924
Övriga avgifter	32 745	27 845
Övriga ersättningar	29 131	22 434
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-7
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 160 408</b>	<b>4 735 578</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2024-07-01</b>	<b>2023-07-01</b>
	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Övriga rörelseintäkter	3 630	52 160
Försäkringsersättningar	0	77
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>3 630</b>	<b>52 237</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2024-07-01</b>	<b>2023-07-01</b>
	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Underhåll	-286 250	-92 345
Reparationer	-84 621	-109 472
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-120 669	-107 290
Försäkringspremier	-129 700	-112 736
Kabel- och digital-TV	-254 664	-252 430
Återbäring från Riksbyggen	1 700	500
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-17 500
Bevakningskostnader	-10 856	-9 822
Snö- och halkbekämpning	-44 411	-103 632
Förbrukningsinventarier	-18 765	-19 937
Fordons- och maskinkostnader	-62	-8 640
Vatten	-348 170	-307 472
Fastighetsel	-321 105	-321 235
Uppvärmning	-1 289 982	-1 100 861
Sophantering och återvinning	-148 240	-143 144
Förvaltningsarvode drift	-486 125	-487 745
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 541 918</b>	<b>-3 193 759</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-465 705	-487 114
Lokalkostnader	0	-4 179
Resekostnader	-835	0
IT-kostnader	-4 717	-9 873
Arvode, yrkesrevisorer	-24 250	-25 233
Övriga försäljningskostnader	-2 117	-1 433
Övriga förvaltningskostnader	-45 236	-47 783
Kreditupplysningar	-3 843	-2 478
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 682	-16 757
Representation	0	-833
Kontorsmateriel	-7 375	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-55	-30
Medlems- och föreningsavgifter	-6 900	-6 900
Bankkostnader	-3 776	-3 772
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-591 491</b>	<b>-606 384</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-30 000	-30 000
Sammanträdesarvoden	-47 587	-43 202
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 458	-6 000
Pensionskostnader	-1 000	0
Sociala kostnader	-14 899	-16 022
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-100 944</b>	<b>-95 224</b>

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-44 600	-87 101
Avskrivningar tillkommande utgifter	-350 127	-350 127
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-394 727</b>	<b>-437 228</b>

#### Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	6 426	-18 921
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	781	378
Övriga ränteintäkter	30 876	79 229
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>38 083</b>	<b>60 686</b>

**Not 9 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	5 761 517	5 761 517
Mark	952 638	952 638
Standardförbättringar	12 969 442	12 969 442
	<b>19 683 597</b>	<b>19 683 597</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>19 683 597</b>	<b>19 683 597</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-4 110 981	-4 023 880
Standardförbättringar	-6 156 729	-5 806 602
	<b>-10 267 710</b>	<b>-9 830 482</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-44 600	-87 101
Årets avskrivning standardförbättringar	-350 127	-350 127
	<b>-394 727</b>	<b>-437 228</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-10 662 437</b>	<b>-10 267 710</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>9 021 159</b>	<b>9 415 886</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	1 605 935	1 650 535
Mark	952 638	952 638
Standardförbättringar	6 462 586	6 812 713
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	36 773 000	32 070 000
Lokaler	1 035 000	1 108 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>37 808 000</b>	<b>33 178 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>29 115 000</i>	<i>26 188 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 693 000</i>	<i>6 990 000</i>



**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	217 625	217 625
	<b>217 625</b>	<b>217 625</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>217 625</b>	<b>217 625</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-217 625	-217 625
	<b>-217 625</b>	<b>-217 625</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-217 625	-217 625
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-217 625</b>	<b>-217 625</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0

**Not 11 Övriga fordringar**

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	38 903	37 996
Momsfordringar	6 314	10 591
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>45 217</b>	<b>48 587</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	15 718	24 136
Förutbetalda försäkringspremier	68 520	61 180
Förutbetalda driftkostnader	0	2 506
Förutbetalt förvaltningsarvode	125 088	119 996
Förutbetald kabel-tv-avgift	41 609	43 388
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 922	67 844
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>253 858</b>	<b>319 049</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	1 314 452	1 268 918
Transaktionskonto	1 097 202	698 454
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 411 654</b>	<b>1 967 372</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	8 486 602	8 876 502
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-389 900	-389 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 355 702	-4 657 131
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>741 000</b>	<b>3 829 471</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,24%	2025-09-30	400 350,00	9 420,00	390 930,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2025-09-30	504 944,00	11 952,00	492 992,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2025-09-30	759 900,00	17 880,00	742 020,00
STADSHYPOTEK	2,93%	2026-03-01	2 621 388,00	80 000,00	2 541 388,00
STADSHYPOTEK	3,12%	2026-03-30	1 346 743,00	32 000,00	1 314 743,00
STADSHYPOTEK	3,81%	2026-06-30	2 382 177,00	178 648,00	2 203 529,00
STADSHYPOTEK	2,71%	2026-12-01	861 000,00	60 000,00	801 000,00
<b>Summa</b>			<b>8 876 502,00</b>	<b>389 900,00</b>	<b>8 486 602,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 389 900 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 741 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbanken lån om totalt 7 355 702 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.*

**Not 15 Övriga skulder**

	2025-06-30	2024-06-30
Skuld för moms	-11 352	-3 110
Skuld sociala avgifter och skatter	35 422	35 601
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>24 070</b>	<b>32 491</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	1 007	0
Upplupna räntekostnader	-20 479	21 623
Upplupna elkostnader	24 155	27 942
Upplupna värmekostnader	31 884	-43 892
Upplupna revisionsarvoden	3 000	27 463
Upplupna styrelsearvoden	4 458	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 605	13 770
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	439 514	371 499
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>500 143</b>	<b>418 405</b>

**Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	12 095 000	12 095 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

## Styrelsens underskrifter

Styrelsen har fastställt årsredovisningen på styrelsemöte 2025-XX-XX

Valdemarsvik, datum enligt digital signering

\_\_\_\_\_

Ebbe Andersson

\_\_\_\_\_

Ulla Weström

\_\_\_\_\_

Anders Weström

\_\_\_\_\_

Pontus Lundgren

\_\_\_\_\_

María Berger

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Azets Revision & Rådgivning AB

\_\_\_\_\_

Fredrik Håkansson  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_

Kerstin Svanberg  
Förtroendevald revisor



---

# Riksbyggen Bostadsrättsförening Valdemarsvikshus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Valdemarsvikshus  
nr 1 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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)



# Verifikat

Document ID 09222115557561357187

## Dokument

Rbf Valdemarsvikhus 1 - Årsredovisning - 2025-06-30  
Huvuddokument  
23 sidor  
Startades 2025-11-03 12:31:14 CET (+0100) av Håkan  
Karlsson (HK)  
Färdigställt 2025-11-06 10:12:22 CET (+0100)

## Initierare

Håkan Karlsson (HK)  
Riksbyggen  
hakan.karlsson@riksbyggen.se

## Signerare

Ebbe Andersson (EA)  
ebbe\_andersson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EBBE  
ANDERSSON"  
Signerade 2025-11-05 12:30:42 CET (+0100)

Ulla Weström (UW)  
westromulla@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULLA  
WESTRÖM"  
Signerade 2025-11-03 17:13:43 CET (+0100)

Anders Weström (AW)  
westromanders@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANDERS WESTRÖM"  
Signerade 2025-11-03 12:38:48 CET (+0100)

Pontus Lundgren (PL)  
pontusl1992@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PONTUS LUNDGREN"  
Signerade 2025-11-04 15:38:44 CET (+0100)



# Verifikat

Document ID 09222115557561357187

**Maria Berger (MB)**  
maria.berger@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Maria Anna Berger"  
Signerade 2025-11-03 12:36:24 CET (+0100)

**Fredrik Håkansson (FH)**  
Azets Revision & Rådgivning AB  
fredrik.hakansson@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"FREDRIK HÅKANSSON"  
Signerade 2025-11-06 10:12:22 CET (+0100)

**Kerstin Svanberg (KS)**  
kerstin.johnny@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KERSTIN SVANBERG"  
Signerade 2025-11-06 09:22:56 CET (+0100)

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



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Valdemarsvikshus nr 1, org.nr 725000-3477.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Valdemarsvikshus nr 1 för räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-30.

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 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 30 juni 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. 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 revisionsssed 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:

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

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed 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.

Revisionsberättelse, Riksbyggen Bostadsrättsförening Valdemarsvikshus nr 1, org.nr 725000-3477, 2024-07-01 - 2025-06-30

1(2)



## 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 Östra Husbyhus nr 1 för räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 ersättningskyldighet 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.

Kristianstad den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Fredrik Håkansson  
Auktoriserad revisor

Kerstin Svanberg  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Document ID 09222115557561371537

## Dokument

**233091 RB Valdemarsvikshus nr 1 250630**

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-11-03 12:38:01 CET (+0100) av Håkan

Karlsson (HK)

Färdigställt 2025-11-06 10:13:11 CET (+0100)

## Initierare

**Håkan Karlsson (HK)**

Riksbyggen

hakan.karlsson@riksbyggen.se

## Signerare

**Kerstin Svanberg (KS)**

kerstin.johnny@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"KERSTIN SVANBERG"

Signerade 2025-11-03 17:11:03 CET (+0100)

**Fredrik Håkansson (FH)**

Azets Revision & Rådgivning AB

fredrik.hakansson@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"FREDRIK HÅKANSSON"

Signerade 2025-11-06 10:13:11 CET (+0100)

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

