

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Valdemarsvikshus nr 1
Organisationsnummer:
725000-3477

2023-07-01 – 2024-06-30



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Valdemarsvikshus
nr 1 upprättar årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-07-01 till 2024-06-30

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.

Årets resultat är 3 681 tkr bättre än föregående år, vilket innebär att årets resultat landar på ett positivt resultat.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 88% till 41%.

I resultatet ingår avskrivningar med 437 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 756 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 380 m², 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.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Gallagher.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
16	48	17	11	92

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Moped-garage
4	27	19	1

Total bostadsarea 5 450 m²

Total lokalarea 1 093 m²

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

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Distriktsveterinärerna	177	2025-08-31
Valdemarsviks Jehovas Vittnen	118	2024-10-31

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

Leverantör	Avtal
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 109 tkr och planerat underhåll för 92 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades i april 2024 och visar på ett underhållsbehov på 921 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 634 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
Installationer (låsbyte, del av stambyte, byte av expansionskärl)	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
Värmepump Lokal	44 160
Rörelsesensor	20 915
Installationer IMD	27 270

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ebbe Andersson	Ordförande	2024
Anders Weström	Vice ordförande	2025
Ulla Weström	Sekreterare	2025
Sven-Erik Larsson	Ledamot	2024
Maria Berger	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pontus Lundgren	Suppleant	2025
Mortaza Nazari	Suppleant	2024
Alisa Kazlagic	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Kerstin Svanberg	Förtroendevald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Uppdrag
Anneli Johansson	Förtroende vald revisor

Valberedning	Utsedd av
Iren Walldén	2024
Sven-Åke Carlström	2024

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

Medlemsinformation

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

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-07-01 då den höjdes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 13 % från och med 2024-07-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 702 kr/m²/år.

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

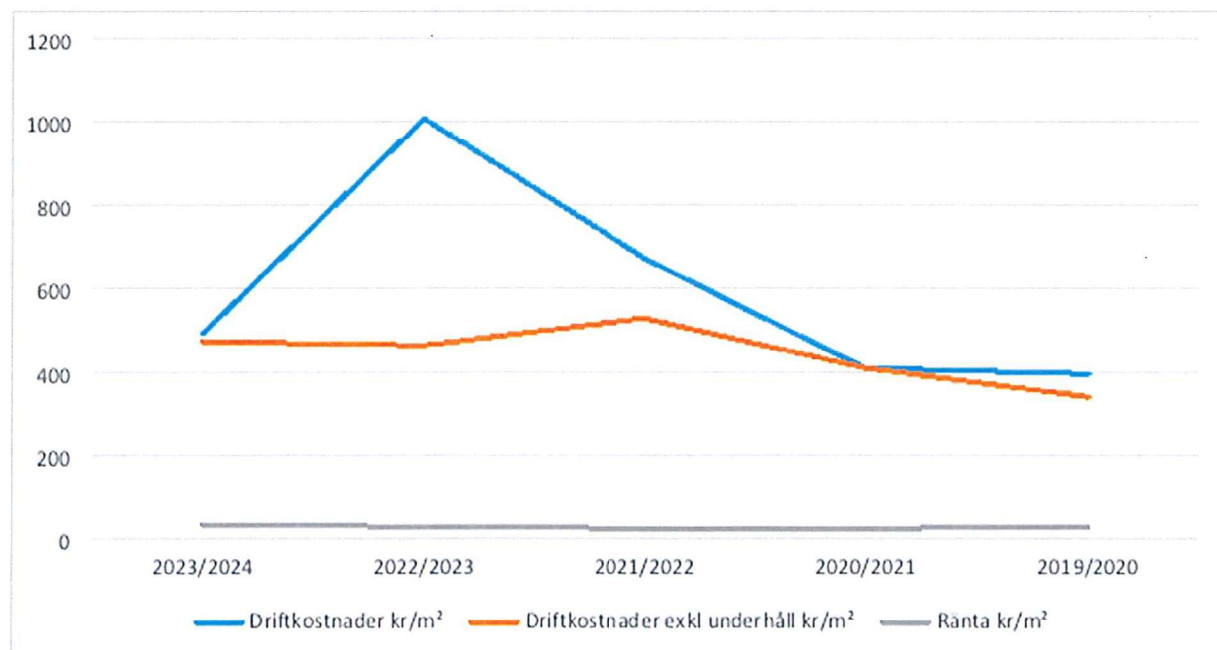
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	4 395	3 991	3 931	3 912	3 968
Resultat efter finansiella poster*	319	-3 362	-861	431	573
Resultat exkl avskrivningar	756	-2 907	-407	886	1 032
Soliditet %*	19	15	31	34	32
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar	217	251	461	781	620
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar	41	88	461	127	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	91	85	93	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	812	739	728	724	733
Driftkostnader kr/kvm	489	1 005	668	407	394
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	475	464	528	407	337
Energikostnad kr/kvm*	264	254	224	196	194
Sparande kr/kvm*	130	97	79	135	215
Ränta kr/kvm	30	29	21	22	28
Skuldsättning kr/kvm*	1 357	1 572	1 631	1 691	1 753
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 629	1 887	1 958	2 030	2 105
Räntekänslighet %*	2,0	2,6	2,7	2,8	2,9

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Här ingår även medlemmarnas förbrukning av el då föreningen debiterar el med IMD.

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	1 433 627	3 489 365	−3 362 096
Disposition enl. årsstämmobeslut			−3 362 096	3 362 096
Reservering underhållsfond		634 000	−634 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−92 345	92 345	
Årets resultat				318 667
Vid årets slut	367 823	1 975 282	−414 387	318 667

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	127 269
Årets resultat	318 667
Årets fondreservering enligt stadgarna	−634 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	92 345
Summa	−95 720

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 95 720**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 394 894	3 990 625
Övriga rörelseintäkter	Not 3	392 921	456 334
Summa rörelseintäkter		4 787 815	4 446 959
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 193 759	-6 566 962
Övriga externa kostnader	Not 5	-606 384	-564 213
Personalkostnader	Not 6	-95 224	-91 747
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-437 228	-454 785
Summa rörelsekostnader		-4 332 595	-7 677 707
Rörelseresultat		455 221	-3 230 748
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	920
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	60 686	54 246
Räntekostnader och liknande resultatposter		-197 239	-186 514
Summa finansiella poster		-136 554	-131 348
Resultat efter finansiella poster		318 667	-3 362 096
Årets resultat		318 667	-3 362 096

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	9 415 886	9 853 114
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 415 886	9 853 114
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	46 000	46 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		46 000	46 000
Summa anläggningstillgångar		9 461 886	9 899 114
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		23 191	2 353
Övriga fordringar	Not 13	48 587	74 033
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	319 049	268 191
Summa kortfristiga fordringar		390 827	344 578
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 967 372	2 855 838
Summa kassa och bank		1 967 372	2 855 838
Summa omsättningstillgångar		2 358 199	3 200 416
Summa tillgångar		11 820 085	13 099 531

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		367 823	367 823
Fond för yttre underhåll		1 975 282	1 433 627
Summa bundet eget kapital		2 343 105	1 801 450
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-414 387	3 489 365
Årets resultat		318 667	-3 362 096
Summa fritt eget kapital		-95 720	127 269
Summa eget kapital		2 247 386	1 928 719
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 829 471	7 529 759
Summa långfristiga skulder		3 829 471	7 529 759
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 047 031	2 753 433
Leverantörsskulder		223 975	189 551
Skatteskulder		21 326	51 510
Övriga skulder	Not 17	32 491	35 078
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	418 405	611 481
Summa kortfristiga skulder		5 743 228	3 641 053
Summa eget kapital och skulder		11 820 085	13 099 531

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	455 221	-3 230 748
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	437 228	454 785
	892 449	-2 775 963
Erhållen ränta	60 584	41 590
Erlagd ränta	-181 624	-186 699
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	771 409	-2 921 072
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-46 148	1 274
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-207 037	-169 090
Kassaflöde från den löpande verksamheten	518 224	-3 088 888
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 406 690	-389 900
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 406 690	-389 900
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-888 466	-3 478 788
Likvida medel vid årets början	2 855 838	6 334 626
Likvida medel vid årets slut	1 967 372	2 855 838
Kassa och Bank BR	1 967 372	2 855 838

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	60	2024
Nybyggnation garage	Linjär	55	2061
<i>Standardförbättringar</i>			
Fönster	Linjär	40	2033
Fasader	Linjär	50	2035
Stammar	Linjär	50	2052
Individuell mätning el (IMD)	Linjär	15	2028
Säkerhetsdörrar	Linjär	40	2057
<i>Maskiner, inventarier och verktyg</i>			
Traktor	Linjär	10	Färdigavskriven
Snöfräs	Linjär	10	Färdigavskriven

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 825 468	3 608 952
Hyror, lokaler	128 904	126 728
Hyror, garage	97 200	97 200
Hyror, p-platser	39 900	39 900
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-41 110	-41 100
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-977	-174
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-259	-350
Bränsleavgifter, bostäder	45 820	42 840
Elavgifter	295 024	111 705
Debiterad fastighetsskatt-	4 924	4 924
Summa nettoomsättning	4 394 894	3 990 625

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kabel-tv-avgifter	290 412	290 412
Övriga avgifter	27 845	27 600
Övriga ersättningar	22 434	13 969
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	0
Erhållna statliga bidrag	0	89 698
Övriga rörelseintäkter	52 160	9 715
Försäkringsersättningar	77	24 940
Summa övriga rörelseintäkter	392 921	456 334

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-92 345	-3 544 124
Reparationer	-109 472	-123 956
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-107 290	-107 290
Försäkringspremier	-112 736	-97 707
Kabel- och digital-TV	-252 430	-252 816
Återbäring från Riksbyggen	500	4 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-17 500	0
Bevakningskostnader	-9 822	-9 013
Snö- och halkbekämpning	-103 632	-77 128
Förbrukningsinventarier	-19 937	-23 566
Fordons- och maskinkostnader	-8 640	-34 257
Vatten	-307 472	-385 383
Fastighetsel	-321 235	-420 000
Uppvärmning	-1 100 861	-858 656
Sophantering och återvinning	-143 144	-131 477
Förvaltningsarvode drift	-487 745	-506 089
Summa driftskostnader	-3 193 759	-6 566 962

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-487 114	-473 062
Lokalkostnader	-4 179	-10 000
IT-kostnader	-9 873	0
Arvode, yrkesrevisorer	-25 233	-24 248
Övriga försäljningskostnader	-1 433	0
Övriga förvaltningskostnader	-47 783	-34 380
Kreditupplysningar	-2 478	-835
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 757	-12 138
Representation	-833	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-30	-64
Medlems- och föreningsavgifter	-6 900	-6 900
Bankkostnader	-3 772	-2 586
Summa övriga externa kostnader	-606 384	-564 213

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-30 000	-30 000
Sammanträdesarvoden	-43 202	-41 278
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	-4 500
Övriga kostnadsersättningar	0	-200
Sociala kostnader	-16 022	-15 769
Summa personalkostnader	-95 224	-91 747

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-87 101	-87 158
Avskrivningar tillkommande utgifter	-350 127	-350 127
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-17 500
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-437 228	-454 785

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Utdelning på garantikapitalbevis Intresseföreningen	0	920
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	920

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	12 358
Ränteintäkter från likviditetsplacering	-18 921	40 624
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	378	483
Övriga ränteintäkter	79 229	781
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	60 686	54 246

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	5 761 517	5 761 517
Mark	952 638	952 638
Standardförbättringar	12 969 442	12 969 442
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	19 683 597	19 683 597

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-4 023 880	-3 936 722
Standardförbättringar	-5 806 602	-5 456 475
	-9 830 482	-9 393 197

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-87 101	-87 158
Årets avskrivning standardförbättringar	-350 127	-350 128
	-437 228	-437 286

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-10 267 767	-9 830 483
--------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

9 415 886	9 853 114
------------------	------------------

Varav

Byggnader	1 650 535	1 737 636
Mark	952 638	952 638
Standardförbättringar	6 812 713	7 162 840

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	217 625	217 625
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	217 625	217 625
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-217 625	-200 125
	-217 625	-200 125
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	-17 500
	0	-17 500
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-217 625	-217 625
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-217 625	-217 625
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
92 garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseförening	46 000	46 000
Summa långfristiga värdepappersinnehav	46 000	46 000

Not 13 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	37 996	59 531
Momsfordringar	10 591	14 502
Summa övriga fordringar	48 587	74 033

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	24 136	24 035
Förutbetalda försäkringspremier	61 180	51 557
Förutbetalda driftkostnader	2 506	4 885
Förutbetalt förvaltningsarvode	119 996	119 531
Förutbetald kabel-tv-avgift	43 388	42 136
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67 844	26 048
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	319 049	268 191

Not 15 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	1 268 918	2 209 909
Transaktionskonto	698 454	645 930
Summa kassa och bank	1 967 372	2 855 838

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	8 876 502	10 283 192
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-389 900	-357 900
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 657 131	-2 395 533
Långfristig skuld vid årets slut	3 829 471	7 529 759

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,80%	2023-12-30	1 024 790	1 024 790	0
STADSHYPOTEK	0,99%	2024-09-01	2 701 388	80 000	2 621 388
STADSHYPOTEK	4,80%	2024-10-02	1 370 743	24 000	1 346 743
STADSHYPOTEK	1,03%	2024-12-01	921 000	60 000	861 000
STADSHYPOTEK	1,24%	2025-09-30	409 770	9 420	400 350
STADSHYPOTEK	1,24%	2025-09-30	516 896	11 952	504 944
STADSHYPOTEK	1,24%	2025-09-30	777 780	17 880	759 900
STADSHYPOTEK	3,81%	2026-06-30	2 560 825	178 648	2 382 177
Summa			10 283 192	1 406 690	8 876 502

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 389 900 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 829 471 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 801 000 kr, 1 314 743 kr och 2 541 388 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skuld för moms	-3 110	0
Skuld sociala avgifter och skatter	35 601	35 078
Summa övriga skulder	32 491	35 078

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

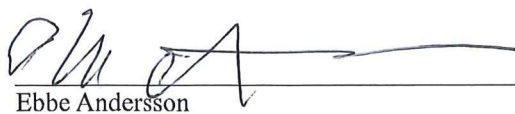
	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	21 623	6 008
Upplupna elkostnader	27 942	31 795
Upplupna värmekostnader	-43 892	26 010
Upplupna revisionsarvoden	27 463	22 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 770	164 791
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	371 499	360 277
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	418 405	611 481

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	12 095 000	12 095 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

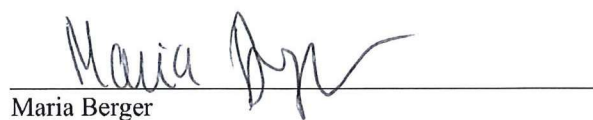
Valdemarkvik 2/10-24
Ort och datum


Ebbe Andersson


Sven-Erik Larsson


Ulla Weström


Anders Weström


Maria Berger

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-10-10


KPMG AB
Daniel Önell
Auktoriserad revisor


Kerstin Svanberg
Förtroendevald revisor

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 2023-07-01—2024-06-30.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret 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 förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska be- slut 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. Risker 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört 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.



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 Valdemarsvikshus nr 1 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 fortlopande 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.

Linköping den 10 oktober 2024

KPMG AB



Daniel Önell

Auktoriserad revisor



Kerstin Svanberg

Förtroendevald revisor