

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

BRF Vallen Riksbyggen Örebro
Org nr: 775000-2037





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Vallen Riksbyggen
Örebro 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 Örebro kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 448 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -32 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 299 m², vilket motsvarar 5 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten kv 69 Grävlingen 13-14 i Örebro kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 120 lägenheter samt 1 affärshus med 4 st affärslokaler, därav 2 st med bostadsrätt som innehas av föreningen, uppförda. Byggnaderna är uppförda 1960-1961. Fastighetens adress är Nygatan 82-84 och Engelbreksgatan 74-76 i Örebro.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam/Proinova. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	Summa
60	60	120

Total tomtatarea:	6 839 m ²
Total bostadsarea:	7 500 m ²
Total lokalarea:	524 m ²

Årets taxeringsvärde	124 699 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	131 235 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 6,28 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal. Egeryds har biträtt styrelsen med föreningens tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Örebro. 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.



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 161 tkr och planerat underhåll för 1 474 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 75 589 tkr för de närmaste 50 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på ca 1512 tkr enligt underhållsplanen. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 871 tkr.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Lokaler	46 107
Gemensamma utrymmen	68 633
Installationer	531 909
Hus kropp utvändigt	805 637
Garage och p-platser	21 719

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Leitzler	Ordförande	2026
Jan Rönnkvist	Vice ordförande	2026
Rebecca Eriksson	Sekreterare	2026
Jonas Wessberg	Ledamot	2025
Anders Persson	Ledamot	2025
Malin Rilde	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Hellman	Suppleant	2026
Therese Bjurbo	Suppleant	2026
Vakant	Suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Åsa Axell	BoRevision	2025
Nils Erik Bock	Föreningsrevisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Vakant	
Vakant	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften för bostäder senast 2024-08-01 då den höjdes med 15 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften för bostäder med 8 % fr o m 2025-07-01. Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 431 kr/m²/år.

Föreningen har gjort byte av samtliga dörrar och fönster på entréplan samt ommålning av plåtdörrar. Det har också skett en renovering av affärslokalen under året sen har man installerat ett nytt inpasseringssystem.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 162 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 24 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 160 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat. Den största orsaken till detta är ökade underhållskostnader.

Föreningen höjde avgifterna 2025-07 med 8% för att delvis finansiera de höjda kostnaderna.

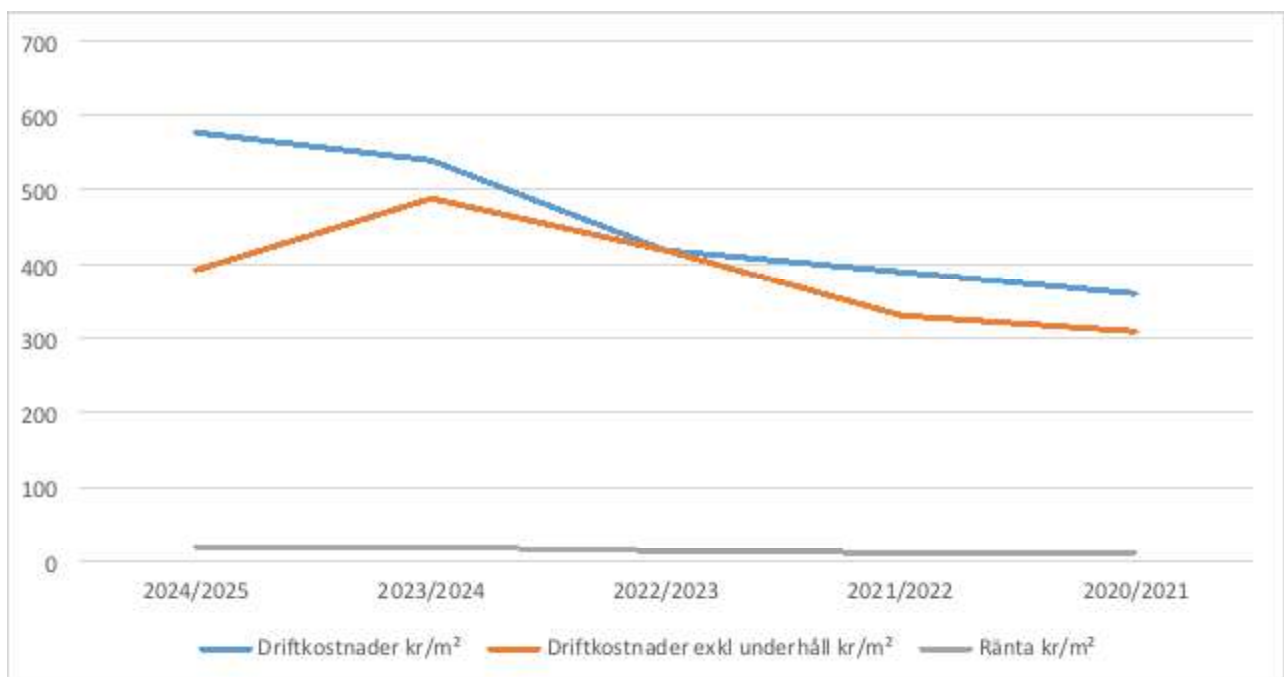
Bedömningen är i dagsläget att det underskott som uppstår kan finansieras med befintlig likviditet då de har undensatt likvida medel för detta underhåll.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	5 517	4 905	4 528	4 207	4 071
Rörelsens intäkter	5 520	5 423	5 097	4 243	4 108
Resultat efter finansiella poster*	-480	-243	519	20	205
Soliditet %*	86	86	86	86	86
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	89	80	78	87	87
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	653	579	532	492	475
Driftkostnader kr/kvm	576	538	418	389	358
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	392	487	418	330	307
Energikostnad kr/kvm*	208	230	217	185	165
Sparande kr/kvm*	180	94	108	113	128
Skuldsättning kr/kvm*	851	875	900	925	950
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	910	937	963	990	1 017
Räntekänslighet %*	1,4	1,6	1,8	2,0	2,1

* 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.

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	Uppskrivnings-fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	420 783	47 914 746	3 726 742	-3 411 182	-243 196
Disposition enl. årsstämmobeslut				-243 196	243 196
Reservering underhållsfond			1 871 000	-1 871 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 474 004	1 474 004	
Överföring från uppskrivningsfonden		-4 495 000			
Årets resultat					-479 601
Vid årets slut	420 783	43 419 746	4 123 738	-4 051 374	-479 601

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 654 378
Årets resultat	-479 601
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 871 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 474 004
Summa	-4 530 974

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 530 974**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 516 506	4 927 414
Övriga rörelseintäkter		3 880	495 153
Summa rörelseintäkter		5 520 386	5 422 567
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 621 098	-4 313 563
Övriga externa kostnader	Not 4	-537 906	-537 161
Personalkostnader		-242 631	-243 757
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-447 607	-447 607
Summa rörelsekostnader		-5 849 243	-5 542 087
Rörelseresultat		-328 856	-119 520
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 135	16 618
Räntekostnader och liknande resultatposter		-156 879	-140 294
Summa finansiella poster		-150 745	-123 676
Resultat efter finansiella poster		-479 601	-243 196
Årets resultat		-479 601	-243 196



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 5	48 080 514	52 937 292
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 6	582 503	668 332
Summa materiella anläggningstillgångar		48 663 017	53 605 624
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 7	30 000	30 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	290 000	290 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		320 000	320 000
Summa anläggningstillgångar		48 983 017	53 925 624
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		7 911	6 453
Övriga fordringar		197 287	194 401
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		274 802	697 925
Summa kortfristiga fordringar		480 000	898 779
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 869 242	1 740 544
Summa kassa och bank		1 869 242	1 740 544
Summa omsättningstillgångar		2 349 242	2 639 323
Summa tillgångar		51 332 259	56 564 946



Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	420 783	420 783
Uppskrivningsfond	43 419 746	47 914 746
Fond för yttre underhåll	4 123 738	3 726 742
Summa bundet eget kapital	47 964 267	52 062 271
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	−4 051 373	−3 411 182
Årets resultat	−479 601	−243 196
Summa fritt eget kapital	−4 530 974	−3 654 378
Summa eget kapital	43 433 292	48 407 893
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	4 611 794
Summa långfristiga skulder	6 624 794	4 611 794
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	200 000	2 413 000
Leverantörsskulder	235 482	204 546
Skatteskulder	16 467	23 972
Övriga skulder	51 023	32 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	771 200	870 764
Summa kortfristiga skulder	1 274 172	3 545 259
Summa eget kapital och skulder	51 332 259	56 564 946



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-328 856	-119 520
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	447 607	447 607
	118 750	328 087
Erhållen ränta	13 626	14 875
Erlagd ränta	-157 059	-140 475
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-24 683	202 487
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	411 288	-493 689
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-57 906	344 452
Kassaflöde från den löpande verksamheten	328 698	53 250
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	128 698	-146 750
Likvida medel vid årets början	1 740 544	1 887 293
Likvida medel vid årets slut	1 869 242	1 740 544
Kassa och Bank BR	1 869 242	1 740 544



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 aviserar 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	75
Installationer	Linjär	20
Installationer, laddstolpar	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 230 640	2 830 920
Hyror, lokaler	346 302	348 804
Hyror, garage	96 000	96 000
Hyror, p-platser	125 800	120 300
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-27 500	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-300
Bränsleavgifter, bostäder	1 099 390	1 020 040
Elavgifter	593 147	489 174
Övriga lokalintäkter	7 750	0
Övriga ersättningar	44 985	22 491
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-15
Summa nettoomsättning	5 516 506	4 927 414

Not 3 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-1 474 004	-405 766
Reparationer	-161 345	-878 733
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-241 870	-231 950
Arrendeavgifter	-5 750	-5 750
Försäkringspremier	-175 321	-152 365
Kabel- och digital-TV	-256 100	-248 912
Återbäring från Riksbyggen	1 000	300
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 109	-416
Serviceavtal	-19 072	-19 314
Sotning	-1 603	0
Obligatoriska besiktningar	-60 778	-130 199
Bevakningskostnader	-24 786	-2 101
Snö- och halkbekämpning	-44 226	-69 250
Drift och förbrukning, övrigt	0	-18 031
Förbrukningsinventarier	-2 889	-3 227
Fordons- och maskinkostnader	0	-2 095
Vatten	-237 880	-231 561
Fastighetsel	-503 729	-548 252
Uppvärmning	-927 515	-1 064 218
Sophantering och återvinning	-260 037	-233 716
Förvaltningsarvode drift	-222 084	-68 006
Summa driftskostnader	-4 621 098	-4 313 563

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-412 095	-385 250
IT-kostnader	-2 262	-4 710
Arvode, yrkesrevisorer	-25 875	-27 500
Övriga försäljningskostnader	-8 275	-13 832
Övriga förvaltningskostnader	-33 394	-32 423
Kreditupplysningar	-183	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-36 723	-24 625
Representation	0	-1 465
Kontorsmateriel	0	-838
Telefon och porto	-2 299	-30 016
Medlems- och föreningsavgifter	-11 520	-11 520
Bankkostnader	-5 280	-4 629
Övriga externa kostnader	0	-353
Summa övriga externa kostnader	-537 906	-537 161



Not 5 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	13 805 005	13 805 005
Mark	291 254	291 254
Standardförbättringar	2 386 930	2 386 930
	16 483 189	16 483 189
Ackumulerade uppskrivningar		
Mark – vid årets början	47 914 746	49 703 746
Mark – Återföring uppskrivning	-4 495 000	-1 789 000
Summa uppskrivningar av mark	43 419 746	47 914 746
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	59 902 935	64 397 935
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 983 257	-10 701 043
Tillkommande utgifter	-477 385	-397 821
	-11 460 642	-11 098 864
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-282 215	-282 215
Årets avskrivning standardförbättringar	-79 564	-79 564
	-361 779	-361 779
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 882 422	-11 460 643
Restvärde enligt plan vid årets slut	48 080 514	52 937 292
Varav		
Byggnader	2 539 533	2 821 748
Mark	43 711 000	48 206 000
Standardförbättringar	1 829 981	1 909 545
Taxeringsvärden	124 699 000	131 235 000
<i>varav byggnader</i>	<i>80 988 000</i>	<i>83 029 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>43 711 000</i>	<i>48 206 000</i>

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Installationer	1 161 139	1 161 139
Inventarier och verktyg	266 425	266 425
	1 427 564	1 427 564
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 427 564	1 427 564
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-227 427	-214 056
Installationer	-531 806	-459 349
	-759 233	-673 405
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-13 371	-13 371
Installationer	-72 457	-72 457
	-85 828	-85 828
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-240 798	-227 427
Installationer	-604 263	-531 806
	-845 061	-759 233
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-845 061	-759 233
Restvärde enligt plan vid årets slut	582 503	668 331
Varav		
Inventarier och verktyg	25 627	38 998
Installationer	556 876	629 333

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-06-30	2024-06-30
60 kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	30 000	30 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	30 000	30 000

Not 8 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-06-30	2024-06-30
Andelar i bostadsrättsförening	290 000	290 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	290 000	290 000

Föreningen äger 2 lgh som hyrs ut, vilka redovisas som anläggningstillgångar.

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	6 824 794	7 024 794
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-200 000	-200 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	2 213 000
Långfristig skuld vid årets slut	6 624 794	4 611 794

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,99%	2026-09-30	1 408 022,00	0,00	50 000,00	1 358 022,00
STADSHYPOTEK	1,62%	2027-03-01	1 563 772,00	0,00	40 000,00	1 523 772,00
STADSHYPOTEK	4,27%	2028-03-01	1 770 000,00	0,00	40 000,00	1 730 000,00
STADSHYPOTEK	2,85%	2029-09-01	673 500,00	0,00	40 000,00	633 500,00
STADSHYPOTEK	3,01%	2030-03-01	1 609 500,00	0,00	30 000,00	1 579 500,00
Summa			7 024 794,00	0,00	200 000,00	6 824 794,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 200 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 6 824 794 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 två av lånen som del av 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.

Ställda säkerheter	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	10 552 900	10 552 900



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-11-05.

Årsredovisningen har undertecknats i Örebro den dag som framgår av de digitala underskrifterna.

Eva Leitzler

Rebecca Eriksson

Jan Rönnkvist

Jonas Wessberg

Anders Persson

Malin Rilde

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra digitala underskrifter

Åsa Axell
BoRevision

Nils Erik Bock
Förtroendevaldrevisor



BRF Vallen Riksbyggen Örebro

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Vallen Riksbyggen Örebro 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



Verifikat

Document ID 09222115557561601073

Dokument

Årsredovisning - klar

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2025-11-05 15:50:43 CET (+0100) av Erika Berg (EB)

Färdigställt 2025-11-14 09:23:19 CET (+0100)

Initierare

Erika Berg (EB)

Riksbyggen

erika.berg@riksbyggen.se

Signerare

Eva Leitzer (EL)

e.leitzler@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Maria Leitzler"

Signerade 2025-11-05 20:51:02 CET (+0100)

Anders Persson (AP)

anders_p77@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anders Olof Persson"

Signerade 2025-11-11 11:31:27 CET (+0100)

Jan Rönnkvist (JR)

jan.ronnkvist@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Arthur Rönnkvist"

Signerade 2025-11-10 16:34:55 CET (+0100)

Jonas Wessberg (JW)

jonaswessberg@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jonas Arne Wessberg"

Signerade 2025-11-06 12:57:02 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557561601073

Rebecca Eriksson (RE)

rebecca__ericsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"REBECCA ERIKSSON"

Signerade 2025-11-06 17:39:51 CET (+0100)

Malin Rilde (MR)

malin.rilde@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Malin Margareta Rilde"

Signerade 2025-11-06 09:36:48 CET (+0100)

Nils Erik Bock (NEB)

nilserikbock@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils
Erik Ragnar Bock"

Signerade 2025-11-11 12:22:21 CET (+0100)

Åsa Axell (ÅA)

asa.axell@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åsa
Katarina Cronvall Axell"

Signerade 2025-11-14 09:23:19 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 Brf Vallen Riksbyggen Örebro, org.nr. 775000-2037

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vallen Riksbyggen Örebro för räkenskapsåret 2024-07-01 - 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vallen Riksbyggen Örebro för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Nils Erik Bock
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Nils Erik Ragnar Bock

Internrevisor

Serienummer: 0314f90a5c9962[...]0162e8f92ccf1

IP: 83.253.xxx.xxx

2025-11-13 18:07:45 UTC



Åsa Katarina Cronvall Axell

Revisor

Serienummer: 43faa1c38bed63[...]7415c5725ae6c

IP: 158.174.xxx.xxx

2025-11-14 07:23:28 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.