



**Riksbyggens Brf Valdemar**  
**Org nr 716438-9319**  
**Årsredovisning**  
**1/1 2008 - 31/12 2008**

## **Att bo i bostadsrätt**

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

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

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

## **Riksbyggen förvaltar**

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller de delar av förvaltningen som styrelsen tecknat avtal om. Riksbyggen är ett folkrörelse-företag och en kooperativ ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggens två huvudinriktningar är bygg och förvaltning. Riksbyggens förvaltningsverksamhet har huvudfokus på bostadsrätten. Riksbyggen är ett serviceföretag och erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. försäkringstjänster åt de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitetscertifierad enligt SS-EN ISO 9001. Detta innebär högt ställda krav på kvalitet och service i alla delar av arbetet. Riksbyggen arbetar intensivt med miljöfrågor. Miljödiplomering handlar om att ta ett antal steg mot en mer miljömedveten vardag. Miljödiplomet fungerar som ett officiellt erkännande av företagets miljöarbete och en objektiv miljömärkning.

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

## DAGORDNING VID ORDINARIE ÅRSSTÄMMA

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



## Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8

*Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av*



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Valdemar får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-01-01 - 2008-12-31

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t o m</u>
Eva Granquist	Ordförande	Föreningen	Stämman 2009
Fredrik Olsson	Vice ordförande	Föreningen	Stämman 2010
Eva Flink	Sekreterare	Föreningen	Stämman 2009
Enn Kaldjäv	Ledamot	Föreningen	Stämman 2010
Hans Wikner	Ledamot	Föreningen	Stämman 2009
Håkan Larsson	Ledamot	Föreningen	Stämman 2010
Per Svensson	Ledamot RB	Riksbyggen	

#### Styrelsesuppleanter

Kerstin Svensson	Suppleant	Föreningen	Stämman 2009
Marianne Harris	Suppleant	Föreningen	Stämman 2009
Birgitta Danielsson	Suppleant	Föreningen	Stämman 2009
Emma Friberg	Suppleant RB	Riksbyggen	

#### Ordinarie revisorer

Bengt Andersson	Revisor	Föreningen	Stämman 2009
Grant Thornton	Auktoriserad revisor	Föreningen	Stämman 2009

#### Revisorssuppleant

Ingrid Nilsson	Revisorsuppleant	Föreningen	Stämman 2009
----------------	------------------	------------	--------------

#### Valberedning

Sten Welanders	Valberedning	Föreningen	Stämman 2009
Birgitta Persson	Valberedning	Föreningen	Stämman 2009

### Firmateckning

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

### Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Valdemar 1 i Lunds kommun med 129 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1989. Fastighetens adress är Valdemars väg och Snorres väg i Lund.

#### Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
46 st	45 st	38 st

#### Därtill kommer:

Lokaler	Garage	P-platser	P-platser för besökande
1 st	65 st	65 st	20 st

Total tomtarea:	34 696 kvm
Total bostadsarea:	11 118 kvm
Årets taxeringsvärde	67 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	67 800 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Sveland.  
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättshavarna.

## Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Lund har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Södra och Mellersta Skåne. Föreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

## Underhåll

### Utfört underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 40 tkr och planerat underhåll för 102 tkr. Reparationskostnaderna specificeras i not 4 till resultaträkningen. Reparationskostnaderna består främst av kostnader för självrisk, felsök av ytterbelysning samt byte av ytterdörr. Underhållskostnaderna består av målning av bänkar och lekutrustning, lagning av lekställning och träsarg samt tvättning av plåtdetaljer på framsida av fasader.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 10 151 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 92 kr/kvm. Avsättning för verksamhetsåret 2008 sker med 97 kr/kvm.

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 15 maj 2008. Styrelsen har hållit 7 protokollförda sammanträden.

### Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre reparationskostnader, lägre räntekostnader, högre intäkter ifrån andelar i Riksbyggen samt högre ränteintäkter. Driftskostnaderna i föreningen har ökat (se diagram 1) jämfört med föregående år beroende på högre kostnader för trädgårdsskötsel, snöröjning, vatten, sophantering, uppvärmning samt allmänna kostnadsökningar. Räntekostnaderna har minskat (se diagram 1), p.g.a. omsatt lån, lägre ränta samt extraamortering.

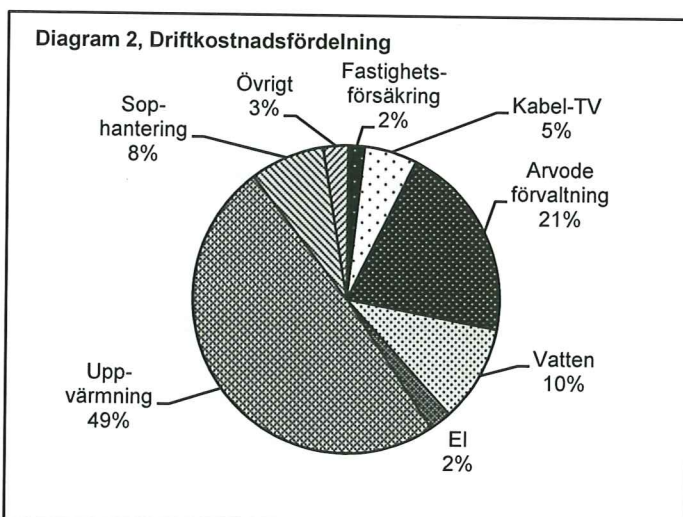
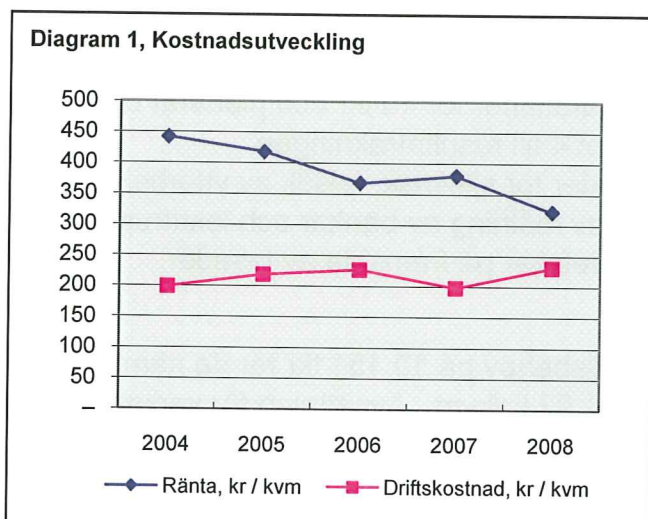
Årets resultat jämfört med budget har ökat p.g.a. högre utdelning på andelar, lägre reparationskostnader, lägre räntekostnader samt högre ränteintäkter. Nästa års budget visar på en minskning av resultatet jämfört med detta års resultat p.g.a. lägre utdelning på andelar samt högre driftskostnader. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.



Föreningens likviditet har under året förbättrats.

*Resultat och ställning (tkr)*

	2008	2007	2006	2005	2004
Rörelsens intäkter	8 880	8 864	8 866	8 864	9 107
Årets resultat	3 626	1 312	1 444	698	815
Balansomslutning	105 235	104 516	104 369	104 800	104 402
Soliditet %	19%	15%	14%	13%	12%
Likviditet %	659%	531%	495%	415%	315%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	683	683	683	683	690
Bränsletillägg, kr / kvm	93	93	93	93	88
Driftkostnad, kr / kvm	231	198	227	219	199
Ränta, kr / kvm	321	380	368	418	442
Underhållsfond, kr / kvm	561	482	402	317	241
Lån, kr / kvm	7 449	7 823	7 933	8 084	8 105



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2004 då avgifterna sänktes med 1,2 %. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2009 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 683 kr kvm/år.

Överlåtelser

Under 2008 har 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (f år 31 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi och finansiering
Riksbyggen	Fastighetsdrift och fastighetsutveckling
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Trädgårdsteamet	Trädgårdsskötsel
Com Hem AB	Kabel-TV
Euro Park	Parkering



## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	5 028 088
Årets resultat före fondförändring	3 626 145
Avsättning till underhållsfond	-1 072 775
Uttag ur underhållsfond	101 890
Summa över/underskott	<u>7 683 348</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	7 683 348

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

//

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2008-01-01	2007-01-01
		2008-12-31	2007-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	7 826 749	7 826 324
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 180	- 1 220
Bränsleavgifter		1 038 956	1 038 902
Övriga förvaltningsintäkter	3	14 306	- 129
		<u>8 879 830</u>	<u>8 863 877</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	- 39 773	- 207 228
Planerat underhåll		- 101 890	- 86 596
Fastighetsskatt		- 154 800	- 271 200
Driftkostnader	5	-2 606 883	-2 325 391
Övriga kostnader	6	- 10 902	- 16 852
Personalkostnader	7	- 111 005	- 116 747
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 654 176	- 636 229
		<u>-3 679 428</u>	<u>-3 660 242</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 200 402</b>	<b>5 203 635</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		1 800 000	150 000
Ränteintäkter	9	255 261	178 829
Räntekostnader	10	-3 629 519	-4 220 019
		<u>-1 574 257</u>	<u>-3 891 190</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 626 145</b>	<b>1 312 446</b>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>3 626 145</u></b>	<b><u>1 312 446</u></b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		-1 072 775	- 983 747
Uttag ur underhållsfond		101 890	86 596
Förändring av underhållsfond		<u>- 970 885</u>	<u>- 897 151</u>
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>2 655 260</b>	<b>415 295</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	95 092 643	95 746 819
		<u>95 092 643</u>	<u>95 746 819</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i Riksbyggen		1 500 000	1 500 000
		<u>1 500 000</u>	<u>1 500 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>96 592 643</b>	<b>97 246 819</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Skattefordringar		607 627	479 936
Övriga fordringar		0	13 123
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	73 218	66 575
		<u>680 845</u>	<u>559 634</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	13	6 500 000	5 250 000
		<u>6 500 000</u>	<u>5 250 000</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	14	1 461 787	1 459 626
		<u>1 461 787</u>	<u>1 459 626</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 642 632</b>	<b>7 269 260</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>105 235 276</b>	<b>104 516 079</b>

//

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2008-12-31	2007-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		5 509 995	5 509 995
Upplåtelseavgifter		267 565	267 565
Underhållsfond		6 332 500	5 361 615
		<u>12 110 060</u>	<u>11 139 175</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 028 088	4 612 793
Årets resultat		3 626 145	1 312 446
Avsättning till underhållsfond		-1 072 775	- 983 747
Uttag ur underhållsfond		101 890	86 596
		<u>7 683 348</u>	<u>5 028 088</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>19 793 408</b>	<b>16 167 263</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	16	84 130 253	86 979 856
		<u>84 130 253</u>	<u>86 979 856</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		27 267	193 141
Övriga skulder, kortfristiga		7 875	6 975
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 276 473	1 168 844
		<u>1 311 615</u>	<u>1 368 960</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>85 441 868</b>	<b>88 348 816</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>105 235 276</b>	<b>104 516 079</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		103 427 000	103 427 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
		Inga	Inga

Å

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2008-12-31 2007-12-31

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Belopp i kr om inget annat anges.

### Redovisning av intäkter

Intäktredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### Inkomstskatt

Utöver fastighetsskatt är det många bostadsrättsföreningar som betalar statlig inkomstskatt. Inkomstskatten är en schablonskatt och innebär att 3 % av taxeringsvärdet med tillägg för ränteintäkter/räntebidrag och avdrag för räntekostnader och tomträttsavgälder, tas upp till beskattning med 28 %. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 39 514 563 kr vilket innebär att statlig inkomstskatt inte redovisats för året. Uppskjuten skattefordran har ej bokförts avseende underskottsavdraget.

### Schablonbeskattning avskaffas

Schablonbeskattningen avskaffas från och med 2007. Detta innebär att varken schablonintäkt eller räntebidrag skall tas upp till beskattning. Å andra sidan medges inte avdrag för t.ex. räntor på lån nedlagda i fastigheten och tomträttsavgälder. Förändringarna gäller inte inkomster som ligger utanför själva fastighetsförvaltningen, vilka beskattas på samma sätt som tidigare. För bostadsrättsföreningar som har kalenderår som räkenskapsår gäller detta från taxeringsår 2008, d.v.s. räkenskapsåret 1/1-31/12 2007. För föreningar med brutet räkenskapsår gäller avskaffandet från taxeringsår 2009, vilket omfattar räkenskapsår som börjar 1/5, 1/7 eller 1/9 2007.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

#### Följande avskrivningstider tillämpas

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	85 år
Standardförbättringar och markanläggningar	10 år
Inventarier, fastighetsinventarier	5 år

//

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2008-12-31 2007-12-31

### Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	7 598 849	7 598 424
Hyror, lokaler	9 500	9 500
Hyror, garage	171 600	171 600
Hyror, p-platser	46 800	46 800
	<hr/>	<hr/>
	7 826 749	7 826 324

### Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, garage	0	- 380
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 180	- 840
	<hr/>	<hr/>
	- 180	- 1 220

### Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 129	- 129
Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion	14 435	0
	<hr/>	<hr/>
	14 306	- 129

### Not 4 Reparationer

Material gemensamma utrymmen	0	133 124
Bostäder	0	9 120
Vatten/Avlopp	0	14 444
Elinstallationer	606	10 638
Huskropp	3 303	4 821
Övriga reparationer	0	7 376
Självrisk	35 864	27 705
	<hr/>	<hr/>
	39 773	207 228

*M*



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2008-12-31	2007-12-31
<b>Not 5 Driftskostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	43 246	72 387
Kabel-TV	136 572	130 361
IT-kostnader	525	0
Juridiska kostnader	0	49 240
Revisionsarvode, externt	15 000	21 375
Trädgårdsskötsel	149 819	122 375
Arvode förvaltning	507 669	498 216
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 10 700	- 26 250
Snöröjning	23 344	11 797
Förbrukningsmateriel	36 708	55 864
Vatten	250 557	242 880
El	58 887	57 599
Uppvärmning	1 201 955	907 416
Sophantering	193 302	182 131
	<hr/> 2 606 883	<hr/> 2 325 391
<b>Not 6 Övriga kostnader</b>		
Administrativa kostnader	0	4 722
Kreditupplysningar	0	1 320
Kontorsmateriel	6 774	5 848
Telefon och porto	0	834
Medlems- och föreningsavgifter	4 128	4 128
	<hr/> 10 902	<hr/> 16 852
<b>Not 7 Personalkostnader</b>		
<b>Medelantalet anställda</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Styrelsearvode	70 950	80 700
Övriga kostnadsersättningar	13 500	7 500
Föreningsvald revisor och revisorsuppleant	2 250	2 250
Summa	<hr/> 86 700	<hr/> 90 450
Sociala kostnader	24 305	26 297
	<hr/> 111 005	<hr/> 116 747
Styrelsen har haft 7 möten under året.		
<b>Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	530 713	512 766
Avskrivning om- och tillbyggnader	123 463	123 463
	<hr/> 654 176	<hr/> 636 229

M

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2008-12-31	2007-12-31
<b>Not 9 Ränteintäkter</b>		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	24 705	13 384
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	219 095	157 458
Ränteintäkter, hyres/kundfordringar	170	7 987
Övriga ränteintäkter, skattefria	11 291	0
	<u>255 261</u>	<u>178 829</u>
<b>Not 10 Räntekostnader</b>		
Räntekostnader, fastighetslån	3 576 087	4 198 115
Övriga finansiella kostnader	53 432	21 904
	<u>3 629 519</u>	<u>4 220 019</u>
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Byggnader	101 482 190	101 482 190
Tomtmark	6 377 800	6 377 800
Standardförbättringar	1 234 625	1 234 625
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>109 094 615</b>	<b>109 094 615</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Byggnader	-12 545 290	-12 032 524
Standardförbättringar	- 802 506	- 679 044
	<u>-13 347 796</u>	<u>-12 711 568</u>
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 530 713	- 512 766
Årets avskrivning standardförbättringar	- 123 463	- 123 463
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-14 001 972</b>	<b>-13 347 796</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>95 092 643</b>	<b>95 746 819</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	88 406 187	88 936 900
Mark	6 377 800	6 377 800
Standardförbättringar	308 656	432 119
<b>Taxeringsvärden</b>		
bostäder	67 800 000	67 800 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>67 800 000</b>	<b>67 800 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>45 000 000</i>	<i>45 000 000</i>

N

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2008-12-31	2007-12-31
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetald kabel-tv-avgift	36 020	34 095
Upplupna ränteintäkter	37 198	32 480
	<u>73 218</u>	<u>66 575</u>

### Not 13 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	6 500 000	5 250 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	1 000 000	1,80	2009-01-10
90 dagar	2 000 000	5,15	2009-01-10
90 dagar	1 500 000	4,65	2009-02-10
90 dagar	2 000 000	2,65	2009-03-10

### Not 14 Kassa och bank

Handkassa	2 500	2 500
Avräkning med Swedbank	1 459 287	1 457 126
	<u>1 461 787</u>	<u>1 459 626</u>

### Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser &amp; uppl. avg</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>5 777 560</b>	<b>5 361 615</b>	<b>5 028 088</b>
Förändring av underhållsfond			- 970 885
Avsättning till underhållsfond		1 072 775	
Uttag ur underhållsfond		- 101 890	
Årets resultat			3 626 145
<b>Vid årets slut</b>	<b>5 777 560</b>	<b>6 332 500</b>	<b>7 683 348</b>

### Not 16 Fastighetslån

Fastighetslån	84 130 253	86 979 856
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>84 130 253</b>	<b>86 979 856</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	3,75	2012-06-08	32 737 124		111 956	32 625 168
SBAB	5,90	2008-03-03	32 627 147		32 627 147	
SWEDBANK	4,20	2010-10-25	7 352 250		20 500	7 331 750
SWEDBANK	4,37	2010-11-25	14 263 335			14 263 335
SWEDBANK	4,82	2009-10-26		30 000 000	90 000	29 910 000
			<b>86 979 856</b>	<b>30 000 000</b>	<b>32 849 603</b>	<b>84 130 253</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2008-12-31    2007-12-31

### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	30 393	30 591
Upplupna räntekostnader	331 862	493 018
Upplupna elkostnader	811	8 526
Upplupna vattenavgifter	21 286	0
Upplupna värmekostnader	147 500	0
Upplupna kostnader för renhållning	11 426	14 820
Upplupna revisionsarvoden	9 750	9 500
Upplupna styrelsearvoden	92 100	90 450
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	13 185
Förutbetalda hyror och avgifter	631 345	508 754
	<hr/>	<hr/>
	1 276 473	1 168 844

Lund 2009-

Eva Granquist

Fredrik Olsson

Eva Flink

Enn Kaldjäv

Hans Wikner

Håkan Larsson

Per Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats.

Lund 2009-

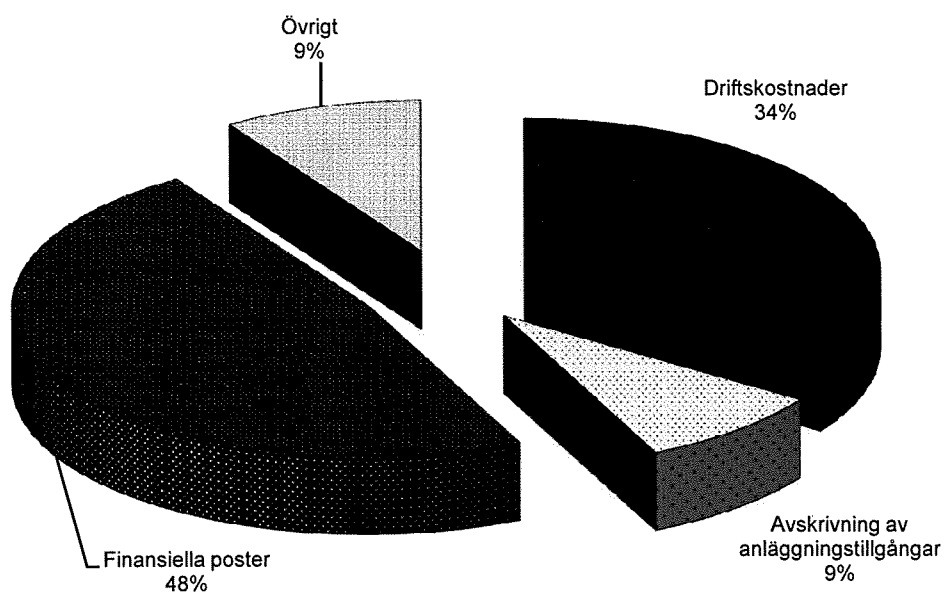
Lund 2009-

Ann Theander  
Grant Thornton  
Auktoriserad revisor

Bengt Andersson  
Föreningsrevisor

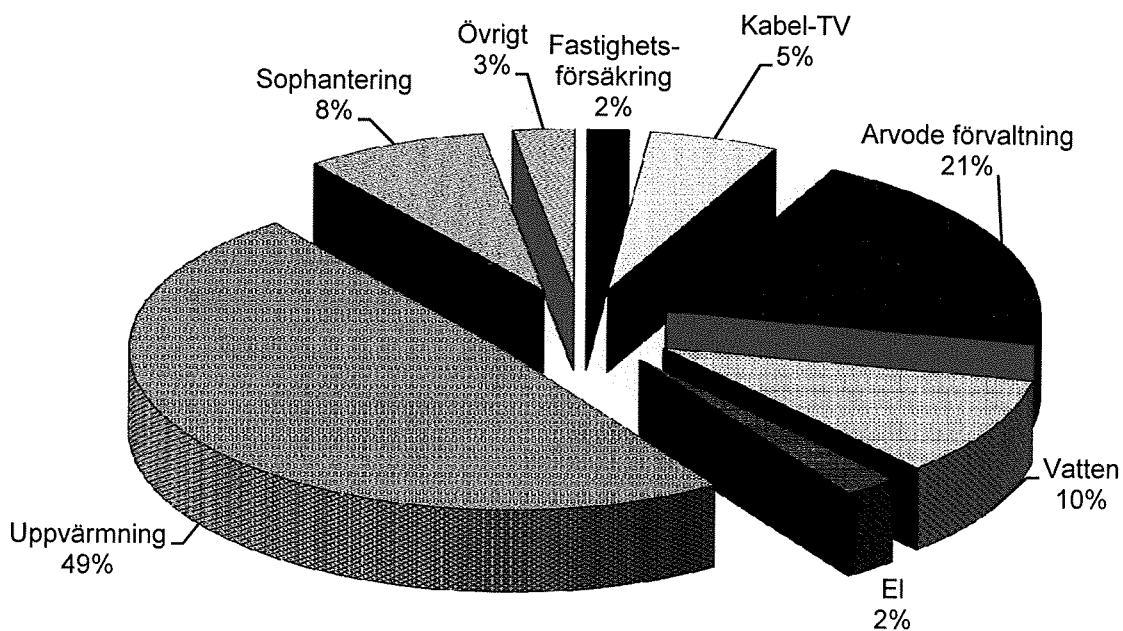
## Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2008	2007
Reparationer	39 773	207 228
Planerat underhåll	101 890	86 596
Fastighetsskatt	154 800	271 200
Driftskostnader	2 606 883	2 325 391
Övriga kostnader	10 902	16 852
Personalkostnader	111 005	116 747
Avskrivning av anläggningstillgångar	654 176	636 229
Finansiella poster	3 629 519	4 220 019
<b>Summa kostnader</b>	<b>7 308 947</b>	<b>7 880 261</b>



## Driftkostnadsfördelning

	2008	2007
Fastighetsförsäkring	43 246	40 798
Övriga försäkringar (Anticimex)	0	31 589
Kabel-TV	136 572	130 361
IT-kostnader	525	0
Juridiska kostnader	0	49 240
Revisionsarvode, externt	15 000	21 375
Trädgårdsskötsel	149 819	122 375
Arvode förvaltning	507 669	498 216
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 10 700	- 26 250
Snöröjning	23 344	11 797
Förbrukningsmateriel	36 708	55 864
Vatten	250 557	242 880
EI	58 887	57 599
Uppvärmning	1 201 955	907 416
Sophantering	193 302	182 131
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 606 883</b>	<b>2 325 391</b>





# REVISIONSBERÄTTELSE

## Till föreningsstämman i

### Riksbyggens Bostadsrättsförening Valdemar

Org.nr 716438-9319

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens bostadsrättsförening Valdemar för räkenskapsåret 2008-01-01--2008-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund den / 2009

Lund den / 2009

Grant Thornton  
Ann Theander  
*Auktoriserad revisor*

Bengt Andersson  
*Föreningsrevisor*



# ORDLISTA

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## BALANSRÄKNING

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

## BRÄNSLETILLÄGG

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

## EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

## FOLKRÖRELSE

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% - 150%.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

## SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 5% och uppåt.

## STÄLLDA SÄKERHETER

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

## VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

## ÅRSAVGIFT

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

## ÅRSREDOVISNING

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



Årsredovisningen är upprättad av Riksbyggens Brf Valdemar:s styrelse i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med fastighetsekonomi och finansiering, fastighetsdrift, fastighetsskötsel samt fastighetsutveckling.

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

Riksbyggen  
Tel. 046-16 56 50  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)