
Årsredovisning

RB BRF VALDEMAR
1/1 2013 - 31/12 2013
Org nr 716438-9319

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Dagordning vid ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
- 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 styrelse, intern revisor och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande eller sker vid konstituerande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer externt/internt och revisorsuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärende (motioner)
- t) Stämmans avslutande

Att bo i bostadsrätt

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

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF VALDEMAR får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Håkan Larsson

Niklas Kenez

Kirk Scott

Birgitta Danielsson

Gabriela Martinez

Henrik Persson

Malin Lundin

Utsedd av

Stämman

Stämman

Stämman

Stämman

Stämman

Stämman

Riksbyggen

Vald t.o.m.

Stämman 2014

Stämman 2015

Stämman 2014

Stämman 2015

Avgick september 2013

Stämman 2015

Styrelsesuppleanter

Anders Borglin

Nicklas Lysander

Ola Mattsson

Niklas Frisell

Stämman

Stämman

Stämman

Riksbyggen

Stämman 2014

Avgick december 2013

Stämman 2014

Ordinarie revisorer

Ingrid Nilsson (föreningsrevisor)

KPMG AB (auktoriserad revisor)

Stämman

Stämman

Stämman 2014

Stämman 2014

Revisorssuppleanter

Bodil Rosberg

Stämman

Stämman 2014

Valberedning

Anna Björk (sammankallande)

Åsa Tomasson

Stämman

Stämman

Stämman 2014

Stämman 2014

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Valdemar 1 i Lunds kommun med 129 lägenheter och 1 föreningslokal.

Byggnaderna är uppförda 1989. Fastighetens adress är Valdemarsväg 6-150 & Snorresväg 1-113 i Lund.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
46	45	38

Dessutom tillkommer:

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

Total tomtarea:	34 696 kvm
Total bostadsarea:	11 118 kvm
Årets taxeringsvärde	104 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	94 200 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 70,3 tkr och planerat underhåll för 762,6 tkr. Kostnaderna specificeras i not 5 och 6 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningen har under verksamhetsåret upprättat en ny underhållsplan. Den nya underhållsplanen visar på ett underhållsbehov på 9,32 milj kr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnanden över tid för föreningen ligger på 998,8 tkr/år (89,83 kr/kvm). Avsättningen för verksamhetsår 2013 sker enligt den nya underhållsplanen, dvs 89,83 kr/kvm/år.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Lekplatser	2012	Utbyte av lekredskap
Soprum	2012	Målning m.m.
Kompostanläggning	2012	Uppfräschning
Verandor & förråd	2012	Byte panel & dörrar samt målning
Gemensamhetslokal	2013	Målning
Garage	2013	Målning
Bord och bänkar i område	2013	Byte av brädor
Stopplank p-platser	2013	Byte plank
Sandlådor	2013	Byte av sand
Ventilation	2013	
Värme	2013	Byte av termostater

Styrelsen beräknar att ovan underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel.

Miljö

Samtligt hushållsavfall + matavfall källsorteras. Föreningen har fjärrvärme som är ett miljövänligt uppvärmningssätt.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

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 har under året hållit ordinarie årsstämma den 24 april 2013. Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 175 (2013-12-31)

Ekonomi

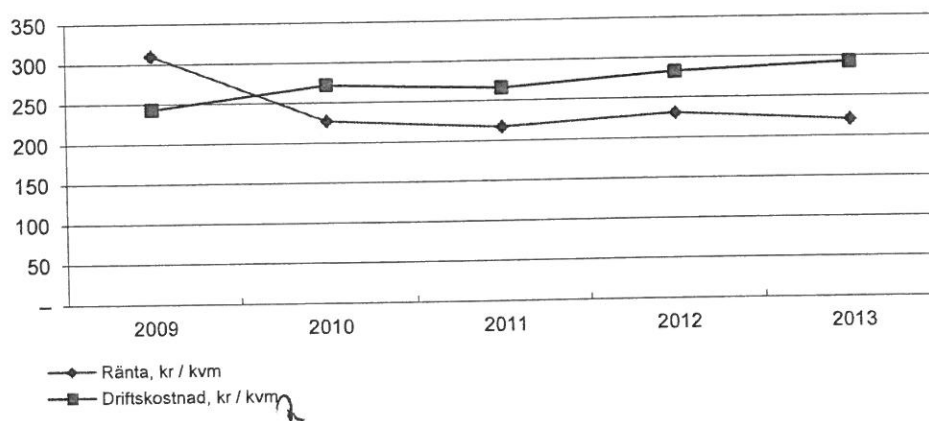
Årets resultat är sämre än föregående år p.g.a. sänkta avgifter, högre driftskostnader och högre övriga kostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på bl.a högre värmekostnader samt högre kostnader för förbrukningsmaterial. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. amortering.

Årets resultat jämfört med budget har minskat p.g.a. mer utfört underhåll.
Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt RB Brf Valdemars stadgar (Riksbyggens normalstadgar), är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	8 589	8 998	8 871	8 862	8 875
Årets resultat	983	1 889	2 368	549	- 466
Balansomslutning	98 698	97 824	98 457	101 553	104 523
Soliditet %	25%	25%	23%	20%	18%
Likviditet %	269%	173%	187%	376%	648%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	615	683	683	683	683
Bränsletillägg, kr / kvm	128	93	93	93	93
Driftskostnad, kr / kvm	293	283	266	272	243
Ränta, kr / kvm	221	231	217	227	310
Underhållsfond, kr / kvm	562	540	482	392	459
Lån, kr / kvm	6 467	6 478	6 720	7 195	7 543
Värmeförbrukning, mwh klimatkorrigerad					
Vattenförbrukning, kbm					
El, kwh					

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2013 då avgifterna sänktes med 10% samtidigt höjden man bränsleavgifterna med 35 kr/kvm/år.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 615 kr/kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 12 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Trädgårdsteamet	Trädgårdsskötsel, fastighetservice & jour
Com Hem AB	Kabeltv
Euro Park	Parkeringsbevakning
Ownit AB	Bredband

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	12 346 560
Årets resultat före fondförändring	983 294
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-998 833
Årets ianspråktagande av underhållsfond	762 590
Summa överskott	13 093 611

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	13 093 611

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	7 150 764	7 910 749
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 1 847	- 1 700
Bränsleavgifter	3	1 421 909	1 038 956
Övriga förvaltningsintäkter	4	18 375	49 865
		<u>8 589 201</u>	<u>8 997 870</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	- 70 307	- 79 028
Planerat underhåll	6	- 762 590	- 462 341
Fastighetsavgift/skatt		- 156 090	- 176 085
Driftkostnader	7	-3 254 620	-3 142 034
Övriga kostnader	8	- 241 067	- 19 917
Personalkostnader	9	- 91 969	- 118 223
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	- 751 709	- 730 392
		<u>-5 328 351</u>	<u>-4 728 019</u>
Rörelseresultat		3 260 850	4 269 851
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		123 000	150 000
Ränteintäkter och liknande poster	11	51 512	36 567
Räntekostnader och liknande poster	12	-2 452 068	-2 567 599
		<u>-2 277 556</u>	<u>-2 381 032</u>
Resultat efter finansiella poster		983 294	1 888 819
Årets resultat		<u>983 294</u>	<u>1 888 819</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 998 833	- 1 109 204
Ianspråktagande av underhållsfond		762 590	462 341
Resultat efter fondförändring		<u>747 051</u>	<u>1 241 956</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	92 688 163	93 439 871
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	1 500 000	1 500 000
Summa anläggningstillgångar		94 188 163	94 939 871
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar	15	- 1 519	- 1 519
Skattefordringar	16	5 566	-
Övriga fordringar	17	86 091	82 044
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		143 965	135 451
		234 103	215 976
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	18	2 550 000	1 700 000
Kassa och bank			
Handkassa		10 665	6 300
Avräkning med Swedbank		1 715 255	961 428
		1 725 920	967 728
Summa omsättningstillgångar		4 510 023	2 883 704
SUMMA TILLGÅNGAR		98 698 186	97 823 575

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	19		
Insatser			
Upplåtelseavgifter		5 509 995	5 509 995
Underhållsfond		267 565	267 565
		6 244 608	6 008 365
		<u>12 022 168</u>	<u>11 785 925</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat			
Årets resultat		12 346 560	11 104 604
Avsättning till underhållsfond		983 294	1 888 819
Ianspråktagande av underhållsfond		- 998 833	-1 109 204
		762 590	462 341
Summa eget kapital		<u>13 093 611</u>	<u>12 346 560</u>
		25 115 779	24 132 486
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	20	71 904 130	72 024 130
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder			
Övriga kortfristiga skulder		263 888	210 436
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter		8 375	8 375
	21	<u>1 406 014</u>	<u>1 448 149</u>
Summa skulder		<u>1 678 277</u>	<u>1 666 960</u>
		73 582 407	73 691 090
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>98 698 186</u>	<u>97 823 575</u>
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		103 427 000	103 427 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning 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. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteutgifter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 34.470.593 kr.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplånen.

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.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	85	2063
Installationer	Rak	10	2020

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	6 838 964	7 598 849
Hyror, garage	234 000	234 000
Hyror, p-platser	77 800	77 900
	<u>7 150 764</u>	<u>7 910 749</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 1 847	- 1 700
	<u>- 1 847</u>	<u>- 1 700</u>

Not 3 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, bostäder	1 421 909	1 038 956
	<u>1 421 909</u>	<u>1 038 956</u>

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga lokalintäkter	11 850	-
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	290	- 127
Inkassointäkter	1 860	1 920
Övriga rörelseintäkter	4 375	48 073
	<u>18 375</u>	<u>49 865</u>

Not 5 Reparationer

Vatten/Avlopp	8 673	31 244
Värme	4 573	23 102
Ventilation	13 270	2 874
Elinstallationer	4 491	3 111
Låssystem	8 050	-
Huskropp	-	18 697
Gårdar och grönanläggningar	31 250	-
	<u>70 307</u>	<u>79 028</u>

Not 6 Planerat underhåll

Bostäder	615 720	462 341
Ventilation	146 870	-
	<u>762 590</u>	<u>462 341</u>

2013-12-31 2012-12-31

Not 7 Driftkostnader

Företagsförsäkring	69 420	63 064
Ekonomisk förvaltning	183 500	1 938
Jour	15 000	–
Kabel-TV	98 061	95 220
IT-kostnader	147 060	134 855
Juridiska kostnader	2 975	2 600
Arvode, yrkesrevisorer	10 944	11 750
Fastighetsskötsel	464 877	715 088
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 11 000	- 12 800
Obligatoriska besiktningar	3 625	–
Snö- och halkbekämpning	55 939	91 457
Förbrukningsmateriel	106 872	70 023
Vatten	280 989	268 008
El	83 785	91 144
Uppvärmning	1 583 600	1 437 836
Sophantering och återvinning	158 974	171 851
	<u>3 254 620</u>	<u>3 142 034</u>

Not 8 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	1 300	–
Kontorsmateriel	10 475	12 777
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	1
Medlems- och föreningsavgifter	5 418	5 160
Köpta tjänster	223 776	1 844
Bankkostnader	–	135
Övriga externa kostnader	98	–
	<u>241 067</u>	<u>19 917</u>

Not 9 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Övriga kostnader lön städpersonal	–	3 068
Styrelsearvode	66 950	66 000
Mötesarvoden	–	8 600
Övriga ersättningar till förtroendevalda	3 000	1 588
Arvoden övriga uppdragstagare	–	7 000
Föreningsvald revisor	4 000	4 000
Utbildning, förtroendevalda	–	600
Summa	<u>73 950</u>	<u>90 856</u>
Sociala kostnader	<u>18 019</u>	<u>27 367</u>
	<u>91 969</u>	<u>118 223</u>

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	630 321	609 005
Anslutningsavgifter	121 388	121 387
	<u>751 709</u>	<u>730 392</u>

2013-12-31 2012-12-31

Not 11 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	932	936
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	50 118	31 230
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	–	290
Övriga ränteintäkter	462	4 111
	<u>51 512</u>	<u>36 567</u>

Not 12 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	2 369 474	2 488 946
Övriga finansiella kostnader	82 594	78 653
	<u>2 452 068</u>	<u>2 567 599</u>

Not 13 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	101 482 190	101 482 190
Tomtmark	6 377 800	6 377 800
Anslutningsavgifter	1 213 875	1 213 875
Standardförbättringar	1 234 625	1 234 625
	<u>110 308 490</u>	<u>110 308 490</u>
Summa anskaffningsvärden	110 308 490	110 308 490
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-15 391 220	-14 782 215
Anslutningsavgifter	- 242 774	- 121 387
Standardförbättringar	-1 234 625	-1 234 625
	<u>-16 868 619</u>	<u>-16 138 227</u>
Årets avskrivning byggnader	- 630 321	- 609 005
Årets avskrivning anslutningsavgifter	- 121 388	- 121 387
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-17 620 327</u>	<u>-16 868 619</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	92 688 163	93 439 871
Varav		
Byggnader	85 460 649	86 090 970
Mark	6 377 800	6 377 800
Anslutningsavgifter	849 714	971 101
Taxeringsvärden		
bostäder	104 000 000	94 200 000
Totalt taxeringsvärde	<u>104 000 000</u>	<u>94 200 000</u>
varav byggnader	77 000 000	70 000 000

2013-12-31 2012-12-31

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

3000 kapitalbevis á500 kronor i Intresseföreningen	1 500 000	1 500 000
	<u>1 500 000</u>	<u>1 500 000</u>

Not 15 Skattefordringar

Skattefordringar	5 566	–
	<u>5 566</u>	<u>–</u>

Not 16 Övriga fordringar

Skattekonto	82 506	82 044
Andra kortfristiga fordringar	3 585	–
	<u>86 091</u>	<u>82 044</u>

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	6 624	4 852
Förutbetalda försäkringspremier	72 895	69 420
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 076	24 414
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	39 370	36 765
	<u>143 965</u>	<u>135 451</u>

Not 18 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	2 550 000	1 700 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	650 000	1,95	2014-02-11
90 dagar	1 200 000	2,00	2014-03-11
90 dagar	700 000	2,15	2014-01-11

Not 19 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	267 565	5 509 995	6 008 365	10 457 741	1 888 819
Disposition enl årsstämmobeslut				1 888 819	-1 888 819
Avsättning till underhållsfond			998 833	- 998 833	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 762 590	762 590	
Årets resultat					983 294
Vid årets slut	267 565	5 509 995	6 244 608	12 110 317	983 294

Not 20 Fastighetslån

Fastighetslån	71 904 130	72 024 130
Skuld vid årets slut	<u>71 904 130</u>	<u>72 024 130</u>

2013-12-31 2012-12-31

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK	3,26%	2014-09-25	19 538 710			19 538 710
SWEDBANK HYPOTEK	3,30%	2017-06-26	29 655 420			29 655 420
SWEDBANK HYPOTEK	3,31%	2015-06-25	22 830 000		120 000	22 710 000
			72 024 130		120 000	71 904 130

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 120 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	23 172	27 367
Upplupna räntekostnader	312 178	312 476
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	40 166	3 614
Upplupna elkostnader	8 881	9 032
Upplupna vattenavgifter	25 186	19 386
Upplupna värmekostnader	190 401	205 616
Upplupna kostnader för renhållning	11 773	11 791
Upplupna revisionsarvodena	14 944	15 500
Upplupna styrelsearvodena	69 750	83 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	92 539	116 427
Beräknat förvaltningsarvode	-	71 559
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	617 024	572 281
	1 406 014	1 448 149

Lund 2014-03-25

Håkan Larsson

Niklas Kenez

Krik Scott

Birgitta Danielsson

Henrik Persson

Malin Lundin

Vår revisionsberättelse har lämnats den
Lund 2014-03-28
KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Ingrid Nilsson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Valdemar, org.nr 716438-9319

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Valdemar för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Valdemar finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Valdemar för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Lund den 28/3 2014

KPMG AB


Peter Cederblad
Auktoriserad revisor


Ingrid Nilsson
Lekmannarevisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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 resultat-räkningen) 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 anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas 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 att 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.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

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

Likviditet

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 motsvaras 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. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % 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

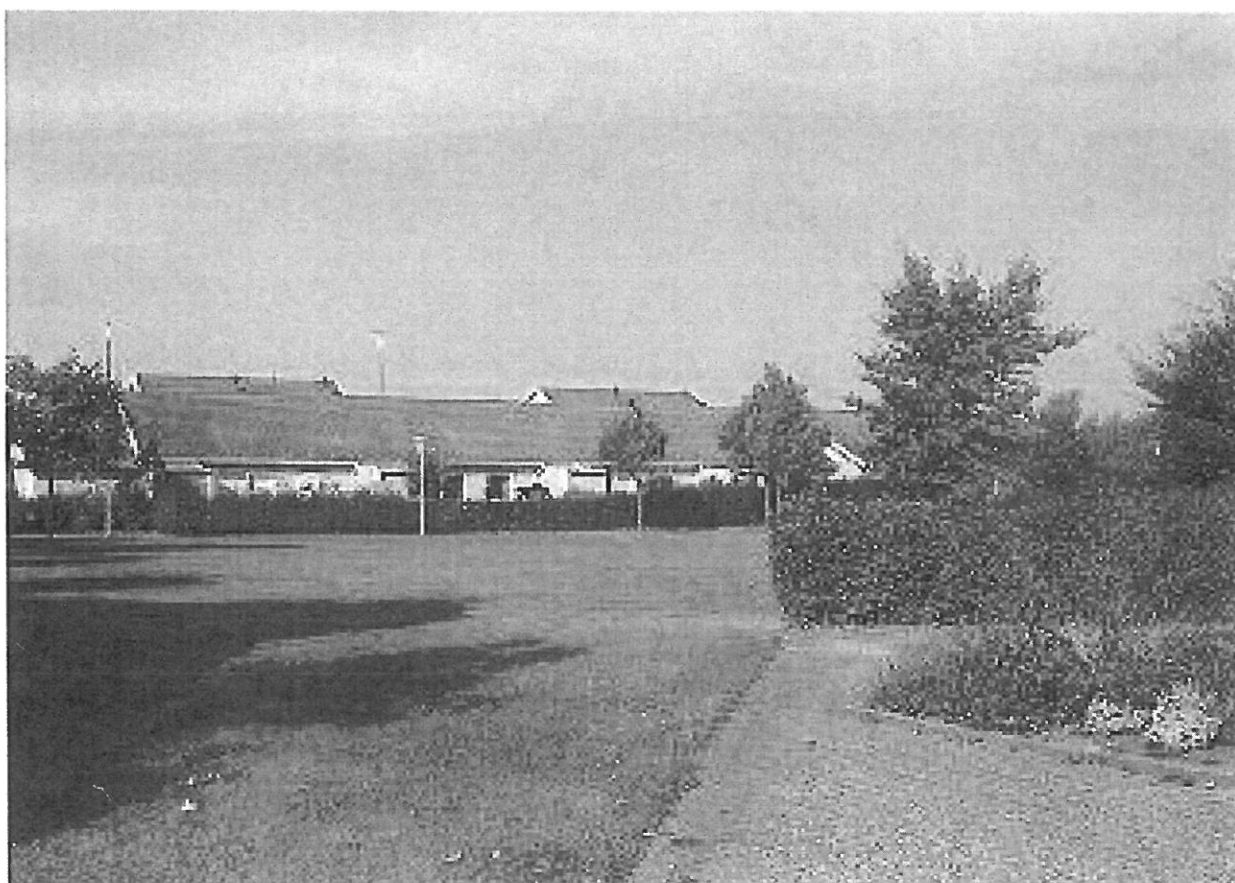
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

RBF VALDEMAR

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF VALDEMAR 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.



RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se