
Årsredovisning

**Riksbyggens Brf
Valdemar i Lund
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 716438-9319**

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10

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 intern revisorn
- 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

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Valdemar 1 i Lunds kommun. På fastigheten finns 28 byggnader med 129 lägenheter och en föreningslokal. Byggnaderna är uppförda 1989 och fastighetens adress är Valdemars väg 6-150 och Snorres väg 1-113 i Lund.

Lägenhetsfördelning:

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

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser	Gästparkeringar	Föreningslokal
65 st	65 st	20	1

Total tomtarea: 34 696 m²

Total bostadsarea*: 10 941 m²

*Bostadsarean har korrigerats från föregående år eftersom den varit upptagen till fel belopp

Årets taxeringsvärde 104 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 104 000 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Årsavgifter

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 januari 2013 då den sänktes med 10 % (ca 69 kr/kvm/år) samtidigt som bränsleavgiften höjdes med 35 kr/kvm/år. Detta medförde att alla boende fick sin totala månadsavgift till föreningen sänkt.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 625 kr/m²/år.

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört inte utfört något planerat underhåll men däremot bekostat reparationer för 470 tkr. Kostnaderna specificeras nedan.

Årets utförda reparationer	Belopp tkr
Installationer	6
Bostäder	245
Vatten och avlopp	15
Värme	4
Ventilation	3
El	4
Tele/TV/porttelefon	2
Låssystem	22
Huskropp, utvändigt	52
Port och dörrar	40
Markytor	78

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2013 och visar på ett underhållsbehov på 991 tkr (90 kr/m²) per år för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 117 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Lekplatser	2012	Utbyte av lekredskap
Soprum	2012	Målning m.m.
Kompostanläggning	2012	Uppfräschning
Verandor & förråd	2012	Byte panel och 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

Planerat underhåll	År	Kommentar
Vatten- och värmesystemet	2015	Modernisering av systemet
Värmeväxlare	2015	Översyn

Förvaltning

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

Medlemskap och organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i södra och mellersta Skåne. 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.

Avtal

Föreningen har ingått följande avtal

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning	
Trädgårdsteamet	Trädgårdsskötsel, fastighetservice och jour	
Com Hem AB	Kabel-TV	T.o.m. 2016-05-24
Europark	Parkeringsbevakning	
Ownit AB	Bredband	Uppsagt t.o.m. 2015-09-15
Kraftringen	Fastighetsel och fjärrvärme	
Ragn-Sells	Källsortering	

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter			
Henrik Persson	Ordförande	Stämman	2015
Niklas Kenez	Vice ordförande	Stämman	2015
Ola Mattsson	Sekreterare	Stämman	2016
Kirk Scott	Ledamot	Stämman	2016
Maria Roggenfors	Ledamot	Stämman	2015
Markus Johansson	Ledamot	Stämman	2016
Malin Lundin	Ledamot Riksbyggen	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Anders Borglin	Suppleant	Stämman	2015
Håkan Larsson	Suppleant	Stämman	2015
Marcus Wrangle	Suppleant	Stämman	2015
Niklas Frisell	Suppleant Riksbyggen	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Ingrid Nilsson	Föreningsrevisor	Stämman	2015
YREV AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2015

Revisorssuppleanter

Bodil Rosberg	Revisorssuppleant	Stämman	2015
---------------	-------------------	---------	------

Valberedning

Anna Björk	Valberedning	Stämman	2015
------------	--------------	---------	------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Händelser under året

Ekonomi

Årets resultat är lägre än föregående år på grund av en förhöjd avskrivning på byggnaden som en engångspost för 2014. Avskrivningarna kommer härnäst att alltid vara 1,127 miljoner kronor framöver. Bortsett från avskrivningarna är årets resultat bättre än föregående år beroende på ett antal olika faktorer.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år eftersom föreningen inte utfört något planerat underhåll samt tack vare att den extradebiterade fastighetsskötseln och förbrukningsmaterialet minskat. Utöver det har även kostnaden för snöröjning, el och uppvärmning gått ner.

Reparationskostnaderna har stigit kraftigt, från 70 till 470 tkr. Detta beror till största delen på att föreningen bekostade lagning av droppande kranar för 245 tkr. Föreningen har även satsat pengar på att ta bort sandlådor och att plantera nya buskar och göra markytorna trevligare.

Utöver det håller föreningen på med en utredning av värmesystemet och kostnaden för detta redovisas under köpta tjänster.

Räntekostnaderna har minskat tack vare att ett av föreningens lån som varit bundet till 3,26 % sattes om till rörlig ränta i slutet av september 2014 och att styrelsen samtidigt tog beslut om en extraamortering på 3 miljoner kronor.

Årets resultat blev ca 1 253 tkr lägre än budget på grund av extraavskrivningen på föreningens byggnader. Bortsett från att avskrivningarna ökat har resultatet stärkts med 157 tkr.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning även efter fondförändring.

Föreningens likviditet har under året sjunkit något till följd av extraamorteringen. Dock bygger föreningen mycket kassa varje år genom att göra avsättning till underhållsfond och avskrivning på byggnaderna.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 2 184 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 505 tkr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens tillgångar och posten påverkar inte föreningens likviditet. För att se hur likviditeten har förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta medför att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 177

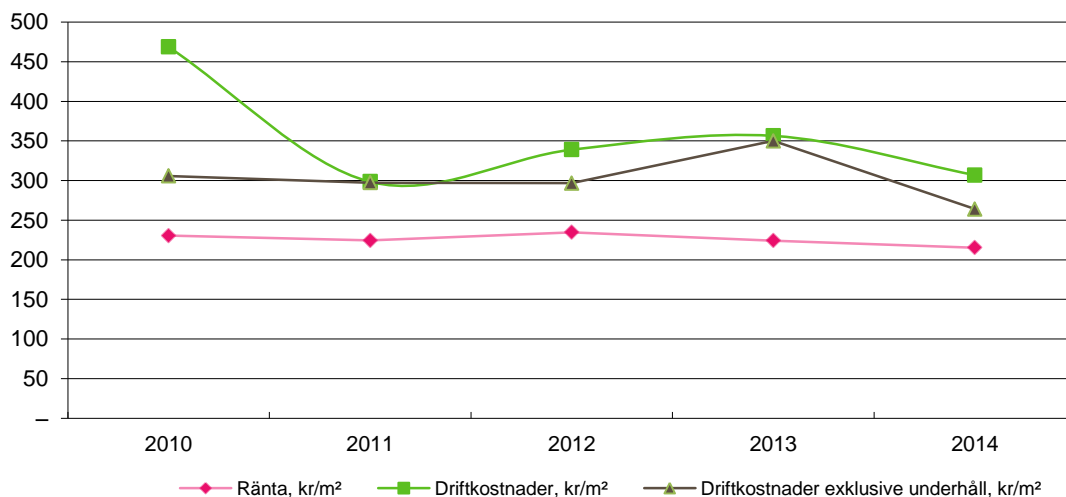
Överlåtelse

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret åtta överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	8 582	8 589	8 998	8 871	8 862
Årets resultat	321	983	1 889	2 368	549
Resultat före avskrivningar	2 505	1 735	2 619	3 140	1 241
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	1 228	736	1 510	2 119	220
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	117	91	101	93	93
Balansomslutning	95 796	98 698	97 824	98 457	101 553
Kassaflöde, indirekt metod	-664	1 608	574	- 3 536	73 711
Soliditet	27%	25%	25%	23%	20%
Likviditet	224%	269%	173%	187%	376%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	625	625	695	695	695
Bränsletillägg, kr/m ²	130	130	95	95	95
Driftkostnader, kr/m ²	307	356	339	298	469
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	264	350	297	297	306
Ränta, kr/m ²	215	224	235	224	231
Underhållsfond, kr/m ²	687	571	549	490	398
Lån, kr/m ²	6 287	6 572	6 583	6 829	7 312

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m², driftskostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsarea som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	13 093 611
Årets resultat före fondförändring	320 529
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 276 104
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	<u>12 138 036</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	12 138 036

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	7 150 017	7 148 917
Övriga rörelseintäkter	2	1 432 278	1 440 284
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 582 295	8 589 201
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-3 357 646	-3 899 128
Fastighetsadministration	4	- 439 844	- 585 546
Personalkostnader	5	- 112 621	- 91 969
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-2 184 037	- 751 709
Summa rörelsekostnader		-6 094 147	-5 328 351
Rörelseresultat		2 488 148	3 260 850
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella		138 000	123 000
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	50 459	51 512
Räntekostnader och liknande poster	8	-2 356 079	-2 452 068
Summa finansiella poster		-2 167 619	-2 277 556
Resultat efter finansiella poster		320 529	983 294
Årets resultat		320 529	983 294

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	90 504 126	92 688 163
Summa materiella anläggningstillgångar		90 504 126	92 688 163
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	1 500 000	1 500 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 500 000	1 500 000
Summa anläggningstillgångar		92 004 126	94 188 163
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 113	- 1 519
Övriga fordringar	11	95 558	91 657
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	80 366	143 965
Summa kortfristiga fordringar		180 037	234 103
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	13	3 000 000	2 550 000
Summa kortfristiga placeringar		3 000 000	2 550 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	611 704	1 725 920
Summa kassa och bank		611 704	1 725 920
Summa omsättningstillgångar		3 791 741	4 510 023
SUMMA TILLGÅNGAR		95 795 867	98 698 186

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 777 560	5 777 560
Fond för yttre underhåll		7 520 712	6 244 608
Summa bundet eget kapital		<u>13 298 272</u>	<u>12 022 168</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		11 817 507	12 110 317
Årets resultat		320 529	983 294
Summa fritt eget kapital		<u>12 138 036</u>	<u>13 093 611</u>
Summa eget kapital		<u>25 436 308</u>	<u>25 115 779</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	68 664 130	71 904 130
Summa långfristiga skulder		<u>68 664 130</u>	<u>71 904 130</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	120 000	–
Skulder till och förskott från medlemmar, hyresgäst		8 375	8 375
Leverantörsskulder		- 489	263 888
Övriga kortfristiga skulder		1 610	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 565 933	1 406 014
Summa kortfristiga skulder		<u>1 695 429</u>	<u>1 678 277</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>95 795 867</u>	<u>98 698 186</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		103 427 000	103 427 000
Summa ställda säkerheter		<u>103 427 000</u>	<u>103 427 000</u>
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2014-12-31	2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	320 529	983 294
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 184 037	751 709
	<u>2 504 566</u>	<u>1 735 002</u>
Årets skatt	–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>2 504 566</u>	<u>1 735 002</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	54 066	-18 127
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-102 848	11 317
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>2 455 784</u>	<u>1 728 192</u>
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–	–
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-3 120 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-3 120 000</u>	<u>-120 000</u>
Årets kassaflöde	-664 216	1 608 192
Likvida medel vid årets början	4 275 920	2 667 728
Likvida medel vid årets slut	<u>3 611 704</u>	<u>4 275 920</u>
(se Not 13 och Not 14)		

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 7 och Not 8

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är 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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten. Beloppen gäller inkomståret 2014.

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.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader *	Linjär	100	2088
Installation av bredband	Linjär	10	2020

* Styrelsen har antagit en ny avskrivningsplan för föreningens byggnader med start räkenskapsåret 2014. Enligt den nya planen, som är linjär, skrivs byggnaderna av på 100 år mot tidigare 85 år. Planen inleds med en förhöjd avskrivning för 2014 på 2 062 649 kr för att under kvarvarande avskrivningsperiod uppgå till 1 127 000 kronor årligen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31 2013-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	6 838 964	6 838 964
Hyrer, garage	234 000	234 000
Hyrer, p-platser	77 900	77 800
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 847	- 1 847
	<u>7 150 017</u>	<u>7 148 917</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	1 421 909	1 421 909
Intäkter föreningslokal	7 858	11 850
Öresutjämning	291	290
Inkassointäkter	2 220	1 860
Övriga rörelseintäkter	-	4 375
	<u>1 432 278</u>	<u>1 440 284</u>

Not 3 Driftkostnader

Underhåll	-	762 590
Reparationer	469 874	70 307
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	156 993	156 090
Försäkringspremier	72 895	69 420
Kabel-TV	100 304	98 061
Fastighetsskötsel Trädgårdsteamet	366 260	292 027
Extrabiterad fastighetsskötsel	21 771	187 850
Återbäring från Riksbyggen	- 3 800	- 11 000
Städning föreningslokalen	3 000	-
Serviceavtal	-	3 625
Snö- och halkbekämpning	47 250	55 939
Årlig inspektion av lägenheter	45 006	-
Förbrukningsinventarier	4 355	-
Förbrukningsmateriel	37 070	106 872
Vatten	323 528	280 989
El	76 905	83 785
Uppvärmning	1 443 389	1 583 600
Sophantering och återvinning	169 567	146 673
Extra sophantering och containertömning	23 279	12 301
	<u>3 357 646</u>	<u>3 899 128</u>

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode Riksbyggen	186 900	183 500
IT-kostnader	150 004	147 060
Juridiska kostnader	2 325	2 975
Arvode, yrkesrevisorer	12 307	10 944
Möteskostnader	186	–
Kreditupplysningar	1 300	1 300
Kontorsmateriel	10 507	10 475
Telefon och porto	795	–
Medlems- och föreningsavgifter	5 418	5 418
Köpta tjänster	70 002	223 776
Bankkostnader	100	–
Övriga externa kostnader	–	98
	<u>439 844</u>	<u>585 546</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	66 600	66 750
Sammanträdesarvoden	13 450	200
Arvode till valberedningen	1 500	3 000
Arvode vicevärd	3 000	–
Föreningsvald revisor	4 000	4 000
Summa	<u>88 550</u>	<u>73 950</u>
Sociala kostnader	24 071	18 019
	<u>112 621</u>	<u>91 969</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning *	2 062 649	630 321
Anslutningsavgifter	121 388	121 388
	<u>2 184 037</u>	<u>751 709</u>

* Förhöjd avskrivning på byggnaderna 2014.

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	837	932
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	48 402	50 118
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	652	–
Övriga ränteintäkter	568	462
	<u>50 459</u>	<u>51 512</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader för fastighetslån	2 277 026	2 369 474
Övriga räntekostnader	2 558	–
Övriga finansiella kostnader	76 495	82 594
	<u>2 356 079</u>	<u>2 452 068</u>

Not 9 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
Summa anskaffningsvärden	110 308 490	110 308 490
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-16 021 541	-15 391 220
Anslutningsavgifter	- 364 162	- 242 774
Standardförbättringar	-1 234 625	-1 234 625
	-17 620 327	-16 868 619
Årets avskrivning byggnader	-2 062 649	- 630 321
Årets avskrivning anslutningsavgifter	- 121 388	- 121 388
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-19 804 364	-17 620 327
Restvärde enligt plan vid årets slut	90 504 126	92 688 163
Varav		
Byggnader	83 398 000	85 460 649
Mark	6 377 800	6 377 800
Anslutningsavgifter	728 326	849 714
Taxeringsvärden		
bostäder	104 000 000	104 000 000
Totalt taxeringsvärde	104 000 000	104 000 000
varav byggnader	77 000 000	77 000 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

3000 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	1 500 000	1 500 000
	1 500 000	1 500 000

Not 11 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	12 484	5 566
Skattekonto	83 074	82 506
Andra kortfristiga fordringar	–	3 585
	95 558	91 657

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter		3 822	6 624
Förutbetalda försäkringspremier		76 544	72 895
Förutbetald kabel-tv-avgift		–	25 076
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning		–	39 370
		<u>80 366</u>	<u>143 965</u>

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen				3 000 000	2 550 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum	
	90 dagar	1 000 000	0,75	2015-02-12	
	90 dagar	1 000 000	0,75	2015-03-12	
	90 dagar	1 000 000	1,05	2015-01-12	
				<u>3 000 000</u>	<u>2 550 000</u>

Not 14 Kassa och bank

Handkassa		28 656	10 665
Förvaltningskonto i Swedbank		583 048	1 715 255
		<u>611 704</u>	<u>1 725 920</u>

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	267 565	5 509 995	6 244 608	12 110 317	983 294
Disposition enl årsstämmbeslut				983 294	- 983 294
Avsättning till underhållsfond			1 276 104	-1 276 104	
Ianspråktagande av underhållsfond			–	–	
<u>Årets resultat</u>					<u>320 529</u>
Vid årets slut	267 565	5 509 995	7 520 712	11 817 507	320 529

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån		68 784 130	71 904 130
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)		- 120 000	–
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut		<u>68 664 130</u>	<u>71 904 130</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK	1,80%		19 538 710		3 000 000	16 538 710
SWEDBANK HYPOTEK	3,30%	2017-06-26	29 655 420			29 655 420
SWEDBANK HYPOTEK	3,31%	2015-06-25	22 710 000		120 000	22 590 000
			71 904 130		3 120 000	68 784 130

Föreningen beräknas under nästa räkenskapsår amortera 120 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig. Istället för hög årlig amortering har styrelsen som plan att vid låneomsättningar göra större extraamorteringar utifrån vilken likviditet som finns tillgänglig.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	26 738	23 172
Upplupna räntekostnader	249 000	312 178
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	81 948	40 166
Upplupna elkostnader	15 290	8 881
Upplupna vattenavgifter	26 912	25 186
Upplupna värmekostnader	332 080	190 401
Upplupna kostnader för renhållning	25 732	11 773
Upplupna revisionsarvoden	12 313	14 944
Upplupna styrelsearvoden	79 600	69 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	62 994	92 539
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	101 686	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	551 640	617 024
	<u>1 565 933</u>	<u>1 406 014</u>

Lund 2015-

 Henrik Persson

 Niklas Kenez

 Ola Mattsson

 Kirk Scott

 Maria Roggenfors

 Markus Johansson

 Malin Lundin

Vår revisionsberättelse har lämnats
2015-

 Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor, YREV AB

 Ingrid Nilsson
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 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 tillgodo-havanden. 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.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

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 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. 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.

Riksbyggens Brf Valdemar i Lund

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggens Brf Valdemar i Lund 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