

---

# Årsredovisning

**Riksbyggen Brf  
Valdemar i Lund  
1/1 2015 - 31/12 2015  
Org nr 716438-9319**

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



---

# Dagordning vid ordinarie årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska 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 suppleanter, revisorer och valberedning
- 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 revisorsuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

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

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Valdemar i  
Lund får härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

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 st	1 st

Total tomtarea: 34 696 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea: 10 941 m<sup>2</sup>

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.

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

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. För 2014 (redovisas 2015) blev utdelningen 138 000 kr och återbäringen 3 500 kr.

Under 2015 fick föreningen möjlighet att utöka sitt innehav i Riksbyggen vilket man också gjorde. Föreningen köpte 258 st nya andelar för 500 kr/st (totalt 129 000 kr). Från och med 2016 ligger även de nya andelarna till grund för eventuell utdelning från Riksbyggens resultat.

**Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:**

		<b>Löptid på avtal</b>
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning	
Trädgårdsteamet	Trädgårdsskötsel, fastighetservice och jour	2016-05-30
Com Hem AB	Kabel-TV	2016-05-24
Europark	Parkeringsbevakning	2017-11-08
Ownit AB	Bredband	2021-05-31
Krafringen	Fastighetsel och fjärrvärme	
Ragn-Sells	Källsortering	

Efter den senaste stämman 2015-05-05 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

**Styrelse**

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppgift</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>Vald t.o.m. årsstämman</b>
Markus Johansson	Ordförande	Stämman	2016
Niklas Kenez	Vice ordförande	Stämman	2017
Ola Mattsson	Sekreterare	Stämman	2017
Jonny Kristiansson	Ledamot	Stämman	2017
Marcus Wrangle	Ledamot	Stämman	2016
Maria Roggenfors	Ledamot	Stämman	2016
My Engdahl	Ledamot	Riksbyggen	
<b>Styrelsesuppleanter</b>			
Eveline Watanabe	Suppleant	Stämman	2017
Roland Kinnberg	Suppleant	Stämman	2017
Niklas Frisell	Suppleant	Riksbyggen	

**Revisorer och övriga funktionärer****Ordinarie revisorer**

Anna Björk	Föreningsvald revisor	Stämman	2016
Håkan Ekstrand, YREV AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2016

**Revisorssuppleanter**

Thomas Karlsson	Revisorssuppleant	Stämman	2016
-----------------	-------------------	---------	------

**Valberedning**

Anna Björk	Valberedning	Stämman	2016
------------	--------------	---------	------

**Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

**Föreningen ändrade årsavgiften** senast 2013-01-01 då den sänktes med 10 % (ca 69 kr/kvm) samtidigt som bränsleavgiften höjdes med 35 kr/kvm/år. Detta medförde att alla boende fick sin totala månadskostnad till föreningen sänkt.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 625 kr/m<sup>2</sup>/år.

Under verksamhetsåret tog föreningen på ordinarie årsstämma 2015-05-05 det första beslutet för att anta Riksbyggens nya normalstadgar från 2014. Det slutgiltiga beslutet fattades vid extrastämma 2015-06-02.

I samband med det första beslutet att anta Riksbyggens nya normalstadgar fastställdes även nya andelstal där föreningens årsavgifter baseras på lägenheternas andelstal istället för insats. Fördelningen av årsavgifterna påverkas inte av beslutet.

Föreningens namn har också ändrats i och med stadgebytet. Från Riksbyggens Brf till Riksbyggen Brf för att tydligare visa på att föreningen är medlem och ägare av Riksbyggen istället för tvärt om.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 252 tkr och planerat underhåll för 155 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Styrelsens bedömning av kommande underhåll** uppdaterades senast 2013 och visar på ett underhållsbehov på 991 tkr per år (90 kr/m<sup>2</sup>) för perioden 2013-2042. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 117 kr/m<sup>2</sup>.

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

Årets utförda underhåll	Belopp tkr	Kommentar
Bostäder	4	Byte av golvbrunn
Lokaler	5	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) i föreningslokalen
Installationer	145	Byte av fläktmotorer och kondensatorer till ventilationen

**Årets resultat** är betydligt högre än föregående år eftersom föreningen under 2014 gjorde en stor extraavskrivning på byggnaderna. Rensat från avskrivningen har resultatet stärkts med ca en halv miljon kronor tack vare det låga ränteläget.

Ca 25 % av föreningens lån är rörligt vilket i dagsläget är mycket förmånligt. Räntan på lånet var vid förra bokslutet 1,8 % och har under året sjunkit ytterligare till 1,05 %. Utöver det placerade styrelsen i juni om ett lån som varit bundet till 3,31 %. Den nya räntan på lånet blev 2,07 % på bindningstiden fem år. På lånesumman 22 miljoner kronor innebär det en sänkning av räntekostnaderna med 273 tkr på årsbasis.

Årets resultat är 760 tkr högre än budgeterat tack vare lägre räntekostnader och inte lika mycket utfört underhåll som planerat. Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar och budgeten ger full kostnadstäckning även efter avsättning till underhållsfond.

Föreningens likviditet har under året ökat från 224% till 399%. Detta eftersom inga extraamorteringar utförts utan endast 120 tkr har amorterats enligt plan. Det innebär att föreningen har lagt pengarna i kassan istället.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

**Efter räkenskapsårets utgång** har styrelsen bland annat arbetat med bredbandet i föreningen samt hur fastighetsskötseln ska skötas framöver. I januari månad 2016 uppdaterades bredbandet och all utrustning byttes ut samtidigt som varje medlem nu har möjlighet att mot en kostnad få högre hastighet på sitt bredband. Avtal tecknas i de fall direkt mellan medlemmen och bredbandsleverantören.

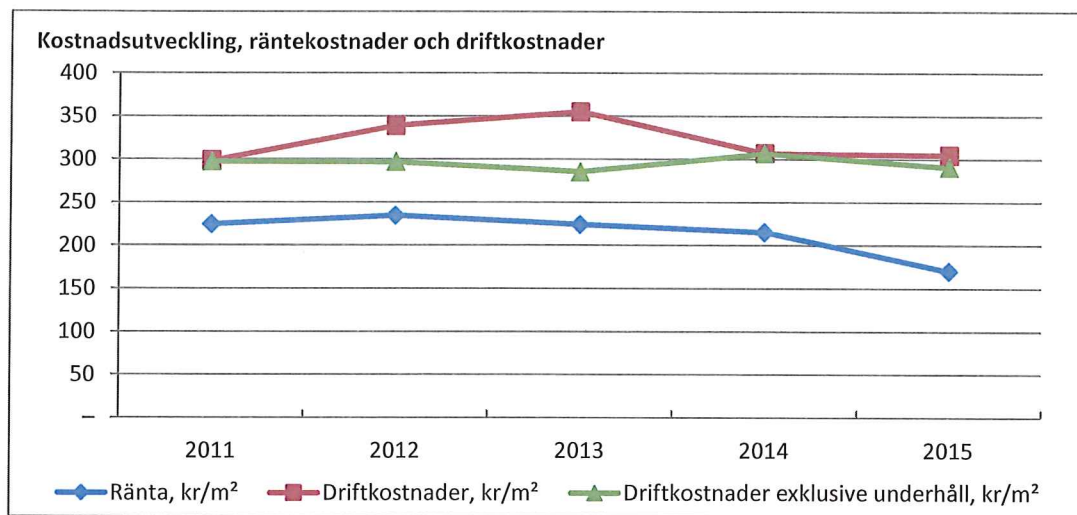
Från och med den 1 mars 2016 har föreningen en anställd vicevärd på halvtid. Vicevärden skall vara styrelsens förlängda arm i kontakten med medlemmar och entreprenörer som föreningen anlitar samt utöver det sköta det dagliga arbetet i föreningen. Ordförande och vice ordförande arbetsleder och är vicevärdens kontaktpersoner.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 177 personer.  
 Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer och årets avgående medlemmar till 15 personer.  
 Färmed uppgår föreningens medlemsantal på bokslutsdagen till 178 personer.  
 Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret elva överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år åtta).  
 Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	7 150	7 150	7 149	7 909	7 817
Resultat efter finansiella poster (årets resultat)	1 789	321	983	1 889	2 368
Resultat före avskrivningar	3 037	2 505	1 735	2 619	3 140
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	1 761	1 228	736	1 510	2 119
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	117	117	91	101	93
Balansomslutning	97 401	95 796	98 698	97 824	98 335
Kassaflöde, indirekt metod	2 655	- 664	1 608	574	- 3 536
Soliditet	28%	27%	25%	25%	23%
Likviditet	399%	224%	269%	173%	187%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	625	625	625	695	695
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	130	130	130	95	95
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	305	307	355	339	298
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup>	291	307	285	297	297
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	170	215	224	235	224
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	790	687	571	549	490
Lån, kr/m <sup>2</sup>	6 276	6 287	6 572	6 583	6 829
Skuldkvot	7,94	8,01	8,37	8,00	8,42

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m<sup>2</sup>, bränsletillägg kr/m<sup>2</sup>, driftkostnad kr/m<sup>2</sup>, ränta kr/m<sup>2</sup>, underhållsfond kr/m<sup>2</sup> och lån kr/m<sup>2</sup> har samtliga bostadsarea som beräkningsgrund.

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	12 138 036
Årets resultat före fondförändring	1 788 720
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 276 104
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>154 868</u>
Summa överskott	12 805 521

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	12 805 521

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



# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	7 149 764	7 150 017
Övriga rörelseintäkter	2	1 494 501	1 432 278
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>8 644 265</b>	<b>8 582 295</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-3 337 140	-3 357 646
Övriga externa kostnader	4	- 455 301	- 439 844
Personalkostnader	5	- 110 813	- 112 621
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 248 388	-2 184 037
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 151 642</b>	<b>-6 094 147</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 492 623</b>	<b>2 488 148</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		138 000	138 000
Övriga ränteutäkter och liknande resultatposter	7	17 308	50 459
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 859 210	-2 356 079
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 703 902</b>	<b>-2 167 619</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 788 720</b>	<b>320 529</b>
<b>Årets resultat</b>	15	<b>1 788 720</b>	<b>320 529</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	89 255 738	90 504 126
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>89 255 738</b>	<b>90 504 126</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	1 629 000	1 500 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 629 000</b>	<b>1 500 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>90 884 738</b>	<b>92 004 126</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		- 147	4 113
Övriga fordringar	11	92 816	95 558
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	156 460	80 366
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>249 129</b>	<b>180 037</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	5 160 000	3 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>5 160 000</b>	<b>3 000 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	14	1 107 186	611 704
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 107 186</b>	<b>611 704</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 516 315</b>	<b>3 791 741</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>97 401 053</b>	<b>95 795 867</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	15		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		5 777 560	5 777 560
Fond för yttre underhåll		8 641 948	7 520 712
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>14 419 508</u>	<u>13 298 272</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		11 016 800	11 817 507
Årets resultat		1 788 720	320 529
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>12 805 521</u>	<u>12 138 036</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>27 225 029</b></u>	<u><b>25 436 308</b></u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	68 544 130	68 664 130
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>68 544 130</u>	<u>68 664 130</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	120 000	120 000
Leverantörsskulder		175 640	- 489
Övriga skulder		8 375	9 985
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 327 879	1 565 933
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>1 631 894</u>	<u>1 695 429</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>97 401 053</b></u>	<u><b>95 795 867</b></u>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</b>			
Fastighetsinteckning		103 427 000	103 427 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u>103 427 000</u>	<u>103 427 000</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

---

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

## 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 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten. Beloppen gäller inkomståret 2015.**

## 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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31      2014-12-31

#### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	6 838 964	6 838 964
Hyror, garage	234 000	234 000
Hyror, p-platser	78 000	77 900
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 1 200	- 847
	<u>7 149 764</u>	<u>7 150 017</u>

#### Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	1 421 909	1 421 909
Intäkter föreningslokal	9 500	7 858
Öresutjämning	291	291
Återvunna fordringar	1 251	-
Inkassointäkter	2 500	2 220
Försäkringsersättningar	59 050	-
	<u>1 494 501</u>	<u>1 432 278</u>

#### Not 3 Driftkostnader

Reparationer	251 744	469 874
Underhåll	154 868	-
Fastighetsavgift och fastighetskatt	160 347	156 993
Försäkringspremier	87 479	72 895
Kabel-TV	101 328	100 304
Fastighetsskötsel Trädgårdsteamet	398 030	388 031
Återbäring från Riksbyggen	- 3 500	- 3 800
Städning föreningslokalen	-	3 000
Snö- och halkbekämpning	27 313	47 250
Årlig inspektion av lägenheter	22 088	45 006
Förbrukningsinventarier	19 314	4 355
Förbrukningsmateriel	23 571	37 070
Vatten	316 037	323 528
El	75 460	76 905
Uppvärmning	1 502 904	1 443 389
Sophantering och återvinning	178 559	169 567
Extra sophantering och containertömning	21 598	23 279
	<u>3 337 140</u>	<u>3 357 646</u>

2015-12-31      2014-12-31

**Not 4 Övriga externa kostnader**

Arvode för ekonomisk förvaltning	191 996	186 900
IT-kostnader	147 120	150 004
Juridiska kostnader	4 760	2 325
Arvode, yrkesrevisorer	8 313	12 307
Möteskostnader	330	186
Kreditupplysningar	900	1 300
Kontorsmateriel	16 076	10 507
Telefon och porto	800	795
Medlems- och föreningsavgifter	5 418	5 418
Köpta tjänster	14 541	70 002
Konsultarvoden	65 047	–
Bankkostnader	–	100
	<u>455 301</u>	<u>439 844</u>

**Not 5 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	64 050	66 600
Sammanträdesarvoden	16 000	13 450
Arvode till valberedningen	1 500	1 500
Arvode vicevärd	–	3 000
Föreningsvald revisor	4 000	4 000
Summa	<u>85 550</u>	<u>88 550</u>
Sociala kostnader	25 263	24 071
	<u>110 813</u>	<u>112 621</u>

**Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Byggnader*	1 127 000	2 062 649
Anslutningsavgifter	121 388	121 388
	<u>1 248 388</u>	<u>2 184 037</u>

\*Förhöjd avskrivning på byggnaderna 2014.

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	837
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	16 224	48 402
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	472	652
Övriga ränteintäkter	612	568
	<u>17 308</u>	<u>50 459</u>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader för fastighetslån	1 791 250	2 277 026
Övriga räntekostnader	- 189	2 558
Övriga finansiella kostnader	68 149	76 495
	<u>1 859 210</u>	<u>2 356 079</u>

2015-12-31      2014-12-31

**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	-18 084 190	-16 021 541
Anslutningsavgifter	- 485 549	- 364 162
Standardförbättringar	-1 234 625	-1 234 625
	-19 804 364	-17 620 327
Årets avskrivning byggnader	-1 127 000	-2 062 649
Årets avskrivning anslutningsavgifter	- 121 388	- 121 388
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-21 052 752	-19 804 364
Restvärde enligt plan vid årets slut	89 255 738	90 504 126
Varav		
Byggnader	82 271 000	83 398 000
Mark	6 377 800	6 377 800
Anslutningsavgifter	606 938	728 326
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**

3258 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	1 629 000	1 500 000
	1 629 000	1 500 000

**Not 11 Övriga fordringar**

Fastighetsavgift/skatt	9 130	12 484
Skattekonto	83 686	83 074
	92 816	95 558

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	1 599	3 822
Förutbetalda försäkringspremier	91 866	76 544
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 830	-
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	36 765	-
Övriga förutbetalda driftkostnader	400	-
	156 460	80 366

2015-12-31      2014-12-31

**Not 13 Övriga kortfristiga placeringar**

Likviditetsplacering via Riksbyggen					5 160 000	3 000 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	90 dagar	3 100 000	0,25	2016-02-12		
	90 dagar	1 500 000	0,25	2016-03-12		
	90 dagar	560 000	0,25	2016-01-12		
					5 160 000	3 000 000

**Not 14 Kassa och bank**

Handkassa	12 566	8 394
Utbetalningsavi från Skattekontot	27 891	20 262
Förvaltningskonto i Swedbank	1 066 729	583 048
	1 107 186	611 704

**Not 15 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	267 565	5 509 995	7 520 712	11 817 507	320 529
Disposition enl. årsstämmbeslut				320 529	- 320 529
Reservering underhållsfond			1 276 104	-1 276 104	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 154 868	154 868	
Årets resultat					1 788 720
Vid årets slut	267 565	5 509 995	8 641 948	11 016 800	1 788 720

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 1 788 720 kr. I en bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 667 484 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	68 664 130	68 784 130
Avgår nästa års amortering (kortfristig skuld)	- 120 000	- 120 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	68 544 130	68 664 130

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,05%	rörligt	16 538 710			16 538 710
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,07%	2020-06-17	22 590 000		120 000	22 470 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,30%	2017-06-26	29 655 420			29 655 420
			<b>68 784 130</b>		<b>120 000</b>	<b>68 664 130</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 120 000 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Istället för hög årlig amortering har styrelsen som plan att vid låneomsättningar göra större extraamorteringar utifrån den likviditet som finns tillgänglig.



**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna sociala avgifter	28 200	26 738
Upplupna räntekostnader	226 336	249 000
Upplupna elkostnader	8 218	15 290
Upplupna vattenavgifter	16 484	26 912
Upplupna värmekostnader	191 850	332 080
Upplupna kostnader för renhållning	12 494	25 732
Upplupna revisionsarvoden	12 313	12 313
Upplupna styrelsearvoden	85 750	79 600
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	183 634
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	107 118	62 994
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	639 116	551 640
	<u>1 327 879</u>	<u>1 565 933</u>

Lund 2016-04-21



Markus Johansson



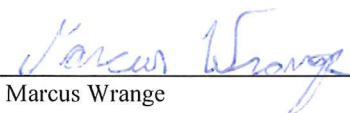
Niklas Kenez



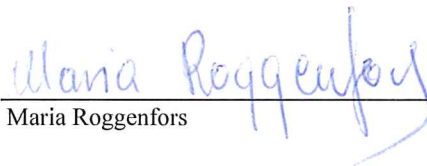
Ola Mattsson



Jonny Kristiansson



Marcus Wrangé



Maria Roggenfors

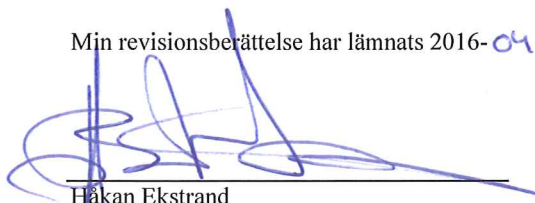


Niklas Frisell (ersätter My Engdahl)

Min granskningsrapport har lämnats 2016-04-21


Anna Björk  
Föreningsvald revisor

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-04-22


Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor, YREV AB



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF VALDEMAR I LUND  
Org.nr 716438-9319

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF VALDEMAR I LUND för räkenskapsåret 2015.

#### *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*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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



## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF VALDEMAR I LUND för räkenskapsåret 2015.

### ***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 lagen om ekonomiska föreningar.

### ***Revisorns ansvar***

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***Uttalanden***

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

Ystad den 22 april 2016

Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor

# Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2015-12-31	2014-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 788 720	320 529
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 248 388	2 184 037
	<u>3 037 109</u>	<u>2 504 566</u>
Årets skatt	–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>3 037 109</u>	<u>2 504 566</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-69 092	54 066
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-63 535	-102 848
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>2 904 482</u>	<u>2 455 784</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Ökning av finansiella anläggningstillgångar	-129 000	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-129 000</u>	<u>–</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-120 000	-3 120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-120 000</u>	<u>-3 120 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	2 655 482	-664 216
Likvida medel vid årets början	3 611 704	4 275 920
Likvida medel vid årets slut	<u>6 267 186</u>	<u>3 611 704</u>
(se Not 13 och Not 14)		

## Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 7 och Not 8

# 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 anslutning, 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 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. 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.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

### **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.

---

# Riksbyggen Brf Valdemar i Lund

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen 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](http://www.riksbyggen.se)