



Riksbyggens Brf Valdemar
Org nr 716438-9319
Årsredovisning
1/1 2007 - 31/12 2007

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

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

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

DAGORDNING VID ORDINARIE ÅRSSTÄMMA

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

Innehåll

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

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Valdemar får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007-01-01 - 2007-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t o m</u>
Eva Granquist	Föreningen	Stämman 2009
Fredrik Olsson	Föreningen	Stämman 2008
Eva Flink	Föreningen	Stämman 2009
Håkan Larsson	Föreningen	Stämman 2008
Mats Svensson	Föreningen	Avgått
Mats Wulff	Föreningen	Avgått
Per Svensson	Riksbyggen	

<u>Styrelsesuppleanter</u>		
Per Jonsson	Föreningen	Avgått
Kerstin Svensson	Föreningen	Stämman 2008
Enn Kaldjäv	Föreningen	Stämman 2008
Emma Friberg	Riksbyggen	

<u>Ordinarie revisorer</u>	
Bengt Andersson	Revisor
Lindebergs Grant Thornton AB	Auktoriserad revisor

<u>Revisorssuppleant</u>
Ingrid Nilsson

<u>Valberedning</u>
Sten Welander
Jan Jansson (Avgått)
Birgitta Persson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av dess ledamöter, två i förening.

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

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

Lägenhetsfördelning:

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

Därtill kommer:

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

N

Total tomtarea:	34 696 kvm
Total bostadsarea:	11 118 kvm

Årets taxeringsvärde	67 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	67 800 000 kr

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

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Lund har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Södra och Mellersta Skåne.

Underhåll

Utfört underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 207,3 tkr och planerat underhåll för 86,6 tkr. Reparations- och underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen. Reparationskostnaderna består främst av kostnader för grönområden men även av felsök och reparation på fläktstyrning, reparation av dörrar, montering av skyltar samt kostnader för självrisk. Underhållskostnaderna utgörs av byte av avstängningsventiler samt klämringar till golvbrunnar.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 9 837 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 88,50 kr/kvm. Avsättning för verksamhetsåret 2007 sker med 88,50 kr/kvm.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2007. Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årets resultat är något sämre än föregående år p.g.a. högre räntekostnader, högre reparationskostnader samt lägre utdelning på andelar i Riksbyggen. Driftkostnaderna i föreningen har minskat (se diagram 1) jämfört med föregående år beroende på lägre kostnader för el, uppvärmning samt renhållning. Räntekostnaderna har ökat (se diagram 1), p.g.a. omsatta lån och högre ränta.

Årets resultat jämfört med budget har ökat. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förbättrats.

Resultat och ställning (tkr)

	2007	2006	2005	2004	2003
Rörelsens intäkter	8 864	8 866	8 864	9 107	13 158
Årets resultat	1 312	1 444	698	815	771
Balansomslutning	104 516	104 369	104 800	104 402	103 378
Soliditet %	15%	14%	13%	12%	10%
Likviditet %	531%	495%	415%	315%	420%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	683	683	683	690	1 043
Bränsletillägg, kr / kvm	95	93	93	88	107
Driftskostnad, kr / kvm	198	227	219	199	275
Ränta, kr / kvm	380	368	418	442	677
Underhållsfond, kr / kvm	482	402	317	241	216
Lån, kr / kvm	7 823	7 933	8 084	8 105	8 125

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har BOA som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=BOA + LOA) som beräkningsgrund.

Diagram 1, Kostnadsutveckling

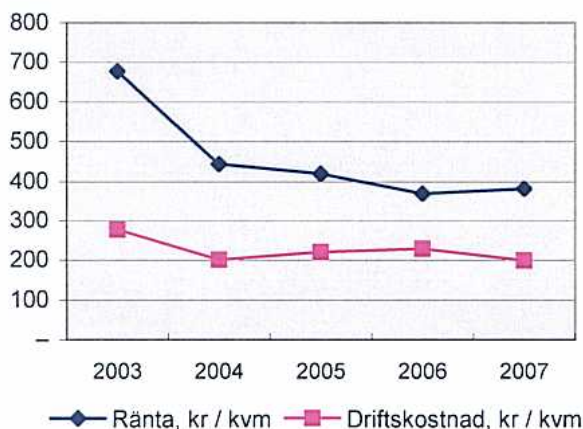
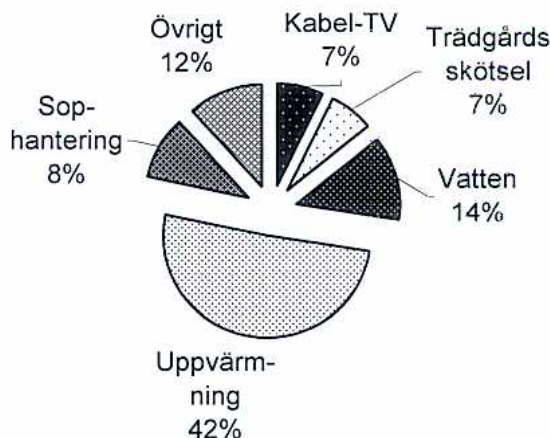


Diagram 2, Driftkostnadsfördelning



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2004 då avgifterna sänktes med 1,2 %. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2008 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 683 kr kvm/år.

Överlåtelse

Under 2007 har 31 överlåtelse av bostadsrätter skett (f år 19 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Service värme- och ventilationsanläggningar
Anticimex	Trygghetsavtal (avslutat under 2007)
Com Hem AB	Kabel-TV
Trädgårdsteamet	Trädgårdsskötsel

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	4 612 793
Årets resultat före fondförändring	1 312 446
Fondavsättning enligt stadgarna	-983 747
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>86 596</u>
Summa över/underskott	5 028 088

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	<u>5 028 088</u>

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

M

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2007-01-01	2006-01-01
		2007-12-31	2006-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	7 826 324	7 821 944
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 1 220	- 580
Bränsleavgifter		1 038 902	1 038 902
Övriga förvaltningsintäkter	3	- 129	5 403
		<u>8 863 877</u>	<u>8 865 669</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 207 228	- 81 031
Planerat underhåll	5	- 86 596	0
Fastighetsskatt		- 271 200	- 339 000
Driftkostnader	6	-2 325 391	-2 528 277
Övriga kostnader	7	- 16 852	- 172 058
Personalkostnader	8	- 116 747	- 137 297
Avskrivningar av anläggningstillgångar	9	- 636 229	- 623 873
		<u>-3 660 242</u>	<u>-3 881 535</u>
Rörelseresultat		5 203 635	4 984 134
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		150 000	450 000
Ränteintäkter	10	178 829	106 913
Räntekostnader	11	-4 220 019	-4 096 912
		<u>-3 891 190</u>	<u>-3 539 999</u>
Resultat efter finansiella poster		1 312 446	1 444 135
Årets resultat		<u>1 312 446</u>	<u>1 444 135</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 983 747	- 940 000
Ianspråktagande av underhållsfond		86 596	0
Förändring av underhållsfond		<u>- 897 151</u>	<u>- 940 000</u>
Resultat efter fondförändring		415 295	504 135

Handwritten mark

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-12-31</i>	<i>2006-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	95 746 819	96 383 047
		<u>95 746 819</u>	<u>96 383 047</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i Riksbyggen		1 500 000	1 500 000
		<u>1 500 000</u>	<u>1 500 000</u>
Summa anläggningstillgångar		97 246 819	97 883 047
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	4 269
Skattefordringar		479 936	467 302
Övriga fordringar		13 123	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	66 575	80 182
		<u>559 634</u>	<u>551 753</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	5 250 000	4 000 000
		<u>5 250 000</u>	<u>4 000 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	15	1 459 626	1 997 086
		<u>1 459 626</u>	<u>1 997 086</u>
Summa omsättningstillgångar		7 269 260	6 548 839
SUMMA TILLGÅNGAR		104 516 079	104 431 886

M

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-12-31</i>	<i>2006-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		5 509 995	5 509 995
Upplåtelseavgifter		267 565	267 565
Underhållsfond		5 361 615	4 464 464
		<u>11 139 175</u>	<u>10 242 024</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 612 793	4 108 658
Årets resultat		1 312 446	1 444 135
Avsättning till underhållsfond		- 983 747	- 940 000
lanspråktagande av underhållsfond		86 596	0
		<u>5 028 088</u>	<u>4 612 793</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>16 167 263</u>	<u>14 854 817</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, långfristiga	17	86 979 856	88 202 689
		<u>86 979 856</u>	<u>88 202 689</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		193 141	281 280
Övriga skulder, kortfristiga		6 975	6 625
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 168 844	1 086 475
		<u>1 368 960</u>	<u>1 374 380</u>
<i>Summa skulder</i>		<u>88 348 816</u>	<u>89 577 069</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>104 516 079</u>	<u>104 431 886</u>
<i>Ställda säkerheter</i>			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		103 427 000	103 427 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>		Inga	Inga

M

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2007-12-31 2006-12-31

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

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

Inkomstskatt

Utöver fastighetsskatt är det många bostadsrättsföreningar som betalar statlig inkomstskatt. Inkomstskatten är en schablonskatt och innebär att 3 % av taxeringsvärdet med tillägg för ränteintäkter/räntebidrag och avdrag för räntekostnader och tomträttsavgälder, tas upp till beskattning med 28 %. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 39.664.563 kr vilket innebär att statlig inkomstskatt inte redovisats för året. Uppskjuten skattefordran har ej bokförts avseende underskottsavdraget.

Schablonbeskattning avskaffas

Schablonbeskattningen avskaffas från 2007. Detta innebär att varken schablonintäkt eller räntebidrag skall tas upptill beskattning. Å andra sidan medges inte avdrag för t.ex. räntor på lån nedlagda i fastigheten och tomträttsavgälder. Förändringarna gäller inte inkomster som ligger utanför själva fastighetsförvaltningen, vilka beskattas på samma sätt som tidigare. För bostadsrättsföreningar som har kalenderår som räkenskapsår gäller detta från taxeringsår 2008, d.v.s. räkenskapsåret 1/1-31/12 2007. För föreningar med brutet räkenskapsår gäller avskaffandet från taxeringsår 2009, vilket omfattar räkenskapsår som börjar 1/4, 1/7 eller 1/9 2007. Nytt från och med 2007 är att kapitalvinstskatt beräknas med 30 % på utdelning av andelar samt ränteintäkter. Tidigare underskottsavdrag får utnyttjas mot ränteintäkterna.

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.



Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2007-12-31 2006-12-31

Underhåll/underhållsfond

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

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

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

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	7 598 424	7 598 424
Hyror, lokaler	9 500	5 220
Hyror, garage	171 600	171 380
Hyror, p-platser	46 800	46 920
	<hr/>	<hr/>
	7 826 324	7 821 944

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 380	- 220
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 840	- 360
	<hr/>	<hr/>
	- 1 220	- 580

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Fakturerade kostnader	0	300
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 129	- 127
Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion	0	5 230
	<hr/>	<hr/>
	- 129	5 403

Not 4 Reparationer

Material gemensamma utrymmen	133 124	0
Bostäder	9 120	25 741
VA/Sanitet	14 444	16 439
Ventilation	0	2 883
Elinstallationer	10 638	1 674
Huskropp	4 821	29 133
Övriga reparationer	7 376	5 161
Självrisk	27 705	0
	<hr/>	<hr/>
	207 228	81 031

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-12-31	2006-12-31
Not 5 Planerat underhåll		
Bostäder	86 596	0
	<hr/> 86 596	<hr/> 0
Not 6 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	40 798	42 800
Övriga försäkringar (Anticimex)	31 589	6 318
Arvode förvaltning	498 216	249 632
Kabel-TV	130 361	124 536
Juridiska kostnader	49 240	750
Revisionsarvode, externt	21 375	13 002
Trädgårdsskötsel	122 375	395 836
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 26 250	- 21 800
Snöröjning	11 797	44 745
Drift och förbrukning, övrigt	0	16 936
Förbrukningsmateriel	55 864	28 386
Vatten	242 880	230 501
El	57 599	64 982
Uppvärmning	907 416	1 109 790
Sophantering	182 131	221 863
	<hr/> 2 325 391	<hr/> 2 528 277
Not 7 Övriga kostnader		
Administrativa kostnader	4 722	3 664
Kreditupplysningar	1 320	1 109
Kontorsmateriel	5 848	7 038
Telefon och porto	834	4 411
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	1
Medlems- och föreningsavgifter	4 128	3 870
Köpta tjänster	0	151 965
	<hr/> 16 852	<hr/> 172 058
Not 8 Personalkostnader		
Medelantalet anställda	0	0
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	80 700	92 350
Övriga ersättningar till förtroendevalda	0	1 749
Övriga kostnadsersättningar	7 500	6 270
Föreningsvald revisor	2 250	2 250
Lön till städpersonal	0	3 567
Summa	<hr/> 90 450	<hr/> 106 186
Sociala kostnader	26 297	31 111
	<hr/> 116 747	<hr/> 137 297

Styrelsen har haft 8 möten under året.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-12-31	2006-12-31
Not 9 Avskrivningar av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	512 766	495 426
Avskrivning om- och tillbyggnader	123 463	123 463
Maskiner och inventarier	0	4 985
	<hr/> 636 229	<hr/> 623 873
Not 10 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	13 384	4 397
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	157 458	102 002
Ränteintäkter skattekonto	7 987	514
	<hr/> 178 829	<hr/> 106 913
Not 11 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	4 198 115	4 082 801
Övriga finansiella kostnader	21 904	14 111
	<hr/> 4 220 019	<hr/> 4 096 912
Not 12 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	101 482 190	101 482 190
Tomtmark	6 377 800	6 377 800
Standardförbättringar	1 234 625	1 234 625
	<hr/> 109 094 615	<hr/> 109 094 615
Summa anskaffningsvärden	109 094 615	109 094 615
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-12 032 524	-11 537 098
Standardförbättringar	- 679 044	- 555 581
	<hr/> -12 711 568	<hr/> -12 092 679
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 512 766	- 495 426
Årets avskrivning standardförbättringar	- 123 463	- 123 463
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 347 796	-12 711 568
Restvärde enligt plan vid årets slut	95 746 819	96 383 047
Varav		
Byggnader	88 936 900	89 449 666
Mark	6 377 800	6 377 800
Standardförbättringar	432 119	555 581
Taxeringsvärden		
bostäder	67 800 000	67 800 000
Totalt taxeringsvärde	<hr/> 67 800 000	<hr/> 67 800 000
varav byggnader	45 000 000	45 000 000

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

				2007-12-31	2006-12-31	
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
Förutbetald kabel-tv-avgift				34 095	32 566	
Upplupna ränteintäkter				32 480	16 027	
Fastighetsförsäkring				0	31 589	
				<u>66 575</u>	<u>80 182</u>	
Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen						
Likviditetsplacering via Riksbyggen				5 250 000	4 000 000	
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	30 dagar	600 000	3,70	2008-01-10		
	90 dagar	2 000 000	4,10	2008-01-10		
	90 dagar	1 650 000	4,30	2008-02-10		
	90 dagar	1 000 000	4,60	2008-03-10		
Not 15 Kassa och bank						
Handkassa				2 500	2 500	
Avräkning med Swedbank				1 457 126	1 994 586	
				<u>1 459 626</u>	<u>1 997 086</u>	
Not 16 Eget kapital						
		Bundet	Bundet	Fritt	Fritt	
		<i>Insatser & uppl. avg</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Resultat</i>	
Vid årets början		5 777 560	4 464 464	0	4 612 793	
Förändring av underhållsfond					- 897 151	
Avsättning enligt plan			983 747			
lanspråkstagande ur fond			- 86 596			
Årets resultat					1 392 844	
Vid årets slut		5 777 560	5 361 615	0	5 108 486	
Not 17 Fastighetslån, långfristiga						
Fastighetslån				86 979 856	88 202 689	
Skuld vid årets slut				86 979 856	88 202 689	
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK	3,10		9 105 680		9 105 680	
SWEDBANK	3,44		6 157 655		6 157 655	
SBAB	3,75	2012-06-08	32 840 545		103 421	32 737 124
SBAB	5,90	2008-03-03	32 726 059		98 912	32 627 147
SWEDBANK	4,20	2010-10-25	7 372 750		20 500	7 352 250
SWEDBANK	4,37	2010-11-25		14 263 335		14 263 335
			88 202 689	14 263 335	15 486 168	86 979 856

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-12-31	2006-12-31
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna sociala avgifter	30 591	26 973
Upplupna räntekostnader	493 018	282 459
Förutbetalda hyror och avgifter	508 754	637 550
Upplupna elkostnader	8 526	8 504
Upplupna vattenavgifter	0	21 867
Upplupna kostnader för renhållning	14 820	13 236
Upplupna revisionsarvoden	9 500	0
Upplupna styrelsearvoden	90 450	83 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 185	12 686
	<hr/> 1 168 844	<hr/> 1 086 475

Lund 2008-

Eva Granqvist

Eva Flink

Fredrik Olsson

Håkan Larsson

Per Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats.

Lund 2008-

Lund 2008-

Ann Theander
Lindebergs Grant Thornton AB
Auktoriserad revisor

Bengt Andersson
Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Riksbyggens Bostadsrättsförening Valdemar
Org.nr 716438-9319

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens bostadsrättsförening Valdemar för räkenskapsåret 2007-01-01 – 2007-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamöterna är ersättningsskyldiga mot föreningen. Vi har även granskat om styrelseledamöterna på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, bokföringslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med lagen om ekonomiska föreningar.

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

Malmö den / 2008

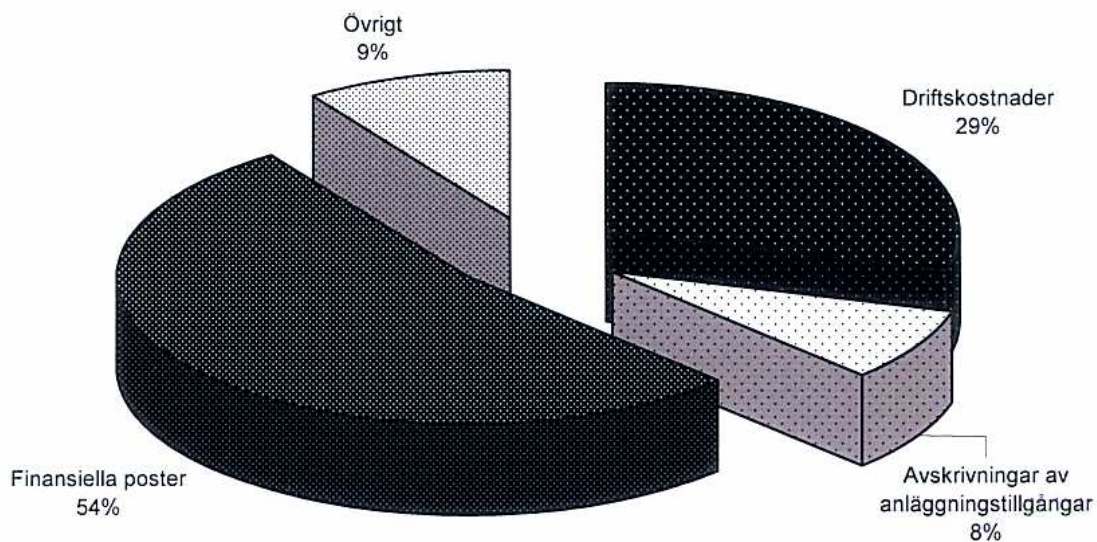
Lund den / 2008

Grant Thornton
Ann Theander
Auktoriserad revisor

Bengt Andersson
Föreningsrevisor

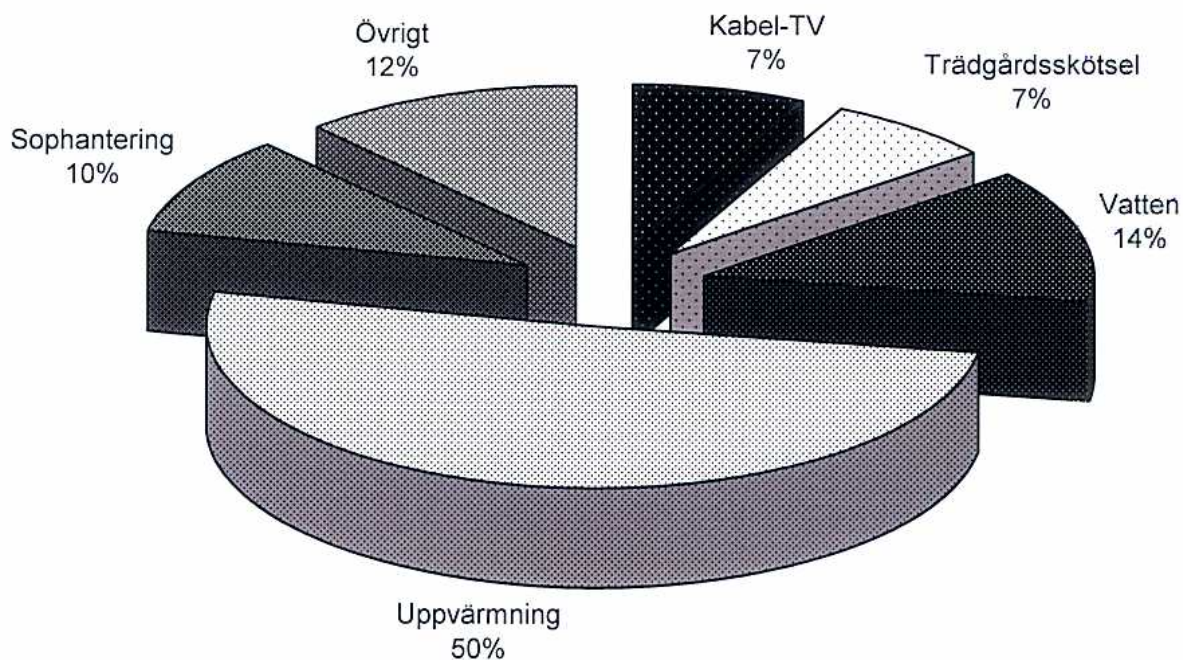
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2007	2006
Reparationer	207 228	81 031
Planerat underhåll	86 596	0
Fastighetsskatt	271 200	339 000
Driftskostnader	2 325 391	2 528 277
Övriga kostnader	16 852	172 058
Personalkostnader	116 747	137 297
Avskrivningar av anläggningstillgångar	636 229	623 873
Finansiella poster	4 220 019	4 096 912
Summa kostnader	7 880 261	7 978 447



Driftkostnadsfördelning

	2007	2006
Fastighetsförsäkring	40 798	42 800
Övriga försäkringar (Anticimex)	31 589	6 318
Arvode förvaltning	498 216	249 632
Kabel-TV	130 361	124 536
Juridiska kostnader	49 240	750
Arvode auktoriserad revisor	21 375	13 002
Trädgårdsskötsel	122 375	395 836
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 26 250	- 21 800
Snöröjning	11 797	44 745
Drift och förbrukning, övrigt	0	16 936
Förbrukningsmateriel	55 864	28 386
Vatten	242 880	230 501
El	57 599	64 982
Uppvärmning	907 416	1 109 790
Sophantering	182 131	221 863
Summa driftkostnader	2 325 391	2 528 277



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.

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. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

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

SOLIDITET

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

STÄLLDA SÄKERHETER

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

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

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

ÅRSAVGIFT

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

ÅRSREDOVISNING

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



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

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

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

Riksbyggen
Tel. 046-16 56 50
www.riksbyggen.se