



Riksbyggens Brf Valdemar
Org nr 716438-9319
Årsredovisning
1/1 2006 - 31/12 2006

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. 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.

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 Bostadsrättsförening Valdemar får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006-01-01 till 2006-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t o m</u>
Håkan Larsson	Ordförande	Föreningen	Stämman 2008
Eva Granquist	Vice ordförande	Föreningen	Stämman 2007
Eva Flink	Sekreterare	Föreningen	Stämman 2007
Fredrik Olsson	Ledamot	Föreningen	Stämman 2008
Mats Svensson	Ledamot	Föreningen	Stämman 2007
Mats Wulff	Ledamot	Föreningen	Stämman 2008
Martin Böök	Ledamot RB	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Per Jonsson	Suppleant	Föreningen	Stämman 2007
Enn Kaldjäv	Suppleant	Föreningen	Stämman 2007
Kerstin Svensson	Suppleant	Föreningen	Stämman 2007
Caroline Karlsson	Suppleant RB	Riksbyggen	

Ordinarie revisor(er)

Bengt Andersson	Revisor	Föreningen
Lindbergs Grant Thornton AB	Auktoriserad revisor	"

Revisorssuppleant

Ingrid Nilsson	Föreningen
----------------	------------

Valberedning

Sten Welander
Janne Jansson
Birgitta Persson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

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

Lägenhetsfördelning:

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

Därtill kommer:

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

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

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Sveland Sakförsäkringar AB.
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 81 031 kr och planerat underhåll för 0 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Föreningen har bytat porten till traktorgaraget, slamsugit dagvattenbrunnar och rensat hängrännorna. Föutom detta har föreningen utfört besiktning av lekutrustningen samt gjort uppföljning av statuskontrollerna.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 27 570 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 919 tkr (83 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret 2007 sker med 85 kr/kvm.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2006-06-01. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år. Detta beror framförallt på minskade räntekostnader (se diagram 1) p.g.a. omsatta lån och extra utdelning på föreningens andelar i Riksbyggen .

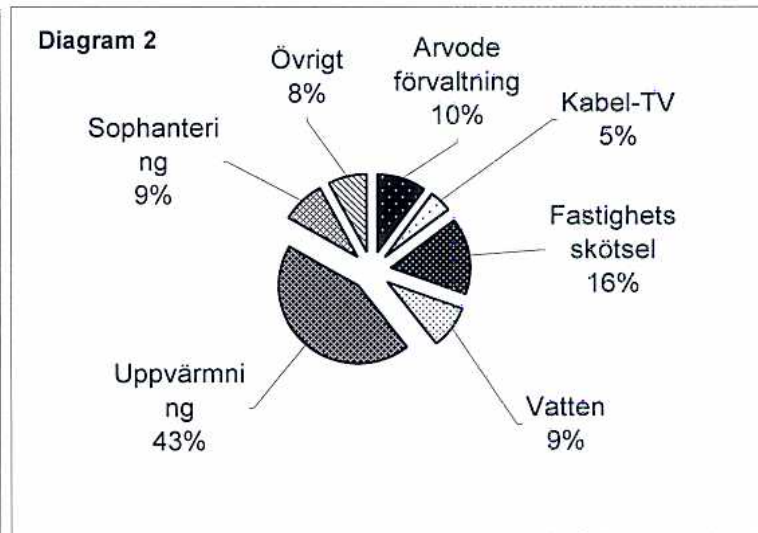
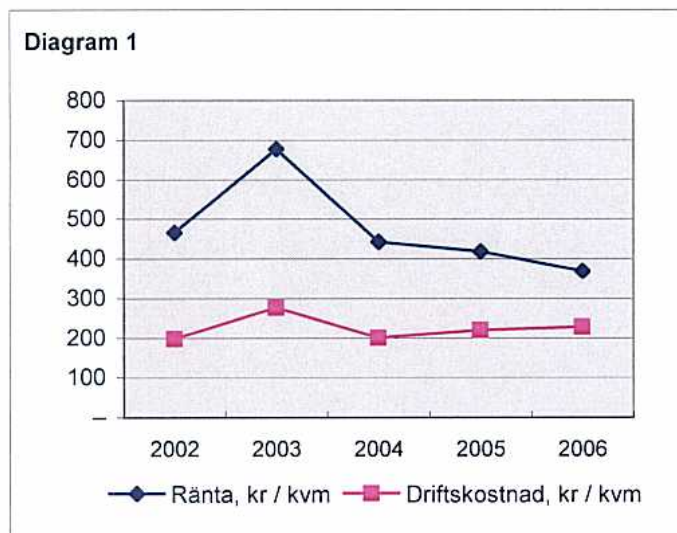
Föreningen har under 2006 löst ett lån på ca 1,4 miljoner kronor.

Årets resultat jämfört med budget har ökat och föreningens likviditet har ökat under året.

Resultat och ställning (tkr)

	2006	2005	2004	2003	2002
Rörelsens intäkter	8 866	8 864	9 107	13 158	9 090
Resultat efter finansiella poster	1 444	698	815	771	- 431
Årets resultat	1 444	698	815	771	- 431
Balansomslutning	104 369	104 800	104 402	103 378	103 227
Soliditet %	14%	13%	12%	10%	9%
Likviditet %	495%	415%	315%	420%	326%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,01%	0,02%	0,01%	0,03%	0,08%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	683	683	690	1 043	679
Bränsletillägg, kr / kvm	93	93	88	107	62
Driftskostnad, kr / kvm	227	219	199	275	197
Ränta, kr / kvm	368	418	442	677	465
Underhållsfond, kr / kvm	402	317	241	216	254
Lån, kr / kvm	7 933	8 084	8 105	8 125	8 152

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.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2004 då avgifterna sänktes med 1.2%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2007 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 683 kr kvm/år.

Överlåtelse

Under 2006 har 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (f år 20 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal avseende:

Riksbyggen	Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Service värme- och ventilationsanläggningar
Anticimex	Trygghetsavtal
Com Hem AB	Kabel-TV

Övrig verksamhet / Medlemsarrangemang

Informationsbladet Valdemar Expressen har utkommit med 3 nummer under perioden.

Den 15 mars ägde ett informations- och diskussionsmöte rum kring sophantering. Från lunds Renhållningsverk medverkade Uno Lindman, som bl.a. tydliggjorde föreningens rättigheter och skyldigheter i fråga om källsortering och sophantering.

Vid ett informationsmöte den 26 april redogjorde trädgårdsanläggaren Christian Bentsen för den inventering han gjort av de gemensamma trädgårdsytorna och de förslag till rationellare skötsel som lagts. Dessförinnan hade trädgårdsinventeringen ställts ut i Kvartersgården under två tisdagar för att intresserade medlemmar skulle kunna ta del av den och komma med synpunkter.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till stämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	4 108 658
Årets resultat före fondförändring	1 444 135
Fondavsättning enligt stadgarna	-940 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa över/underskott	4 612 793

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	4 612 793

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2006-01-01 2006-12-31</i>	<i>2005-01-01 2005-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	7 822 044	7 822 659
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 680	- 1 340
Bränsleavgifter		1 038 902	1 038 956
Övriga förvaltningsintäkter	3	5 403	4 069
		<u>8 865 669</u>	<u>8 864 343</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 81 031	- 93 484
Planerat underhåll	5	0	- 51 125
Fastighetsskatt		- 339 000	- 339 000
Driftskostnader	6	-2 528 277	-2 430 333
Övriga kostnader	7	- 172 058	- 113 835
Personalkostnader	8	- 137 297	- 138 594
Avskrivningar av anläggningstillgångar	9	- 623 873	- 623 936
		<u>-3 881 535</u>	<u>-3 790 306</u>
Rörelseresultat		4 984 134	5 074 037
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		450 000	150 000
Ränteintäkter	10	106 913	118 387
Räntekostnader	11	-4 096 912	-4 644 744
Resultat efter finansiella poster		1 444 135	697 680
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		<u>1 444 135</u>	<u>697 680</u>
Tillägg till resultaträkningen			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		- 940 000	- 900 000
<i>lanspråktagande av underhållsfond</i>		0	51 125
<i>Förändring av underhållsfond</i>		<u>- 940 000</u>	<u>- 848 875</u>
<i>Resultat efter fondförändring</i>		504 135	- 151 195

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2006-12-31	2005-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		5 509 995	5 509 995
Upplåtelseavgifter		267 565	267 565
Underhållsfond		4 464 464	3 524 464
		<u>10 242 024</u>	<u>9 302 024</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 108 658	4 259 853
Årets resultat		1 444 135	697 680
Avsättning till underhållsfond		- 940 000	- 900 000
Ianspråktagande av underhållsfond		0	51 125
		<u>4 612 793</u>	<u>4 108 658</u>
Summa eget kapital		14 854 817	13 410 682
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, långfristiga	19	88 202 689	89 874 151
		<u>88 202 689</u>	<u>89 874 151</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förutbetalda hyror och månadsavgifter		637 550	636 266
Leverantörsskulder		218 127	313 861
Övriga skulder, kortfristiga	20	6 625	5 575
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	448 925	559 544
		<u>1 311 227</u>	<u>1 515 246</u>
Summa skulder		89 513 916	91 389 397
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		104 368 733	104 800 079

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån 103 427 000 103 427 000

Ansvarsförbindelser

Inga Inga



Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2006-12-31 2005-12-31

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

Inkomstskatt

Utöver fastighetsskatt är det många bostadsrättsföreningar som betalar statlig inkomstskatt. Inkomstskatten är en schablonskatt och innebär att 3 % av taxeringsvärdet med tillägg för ränteintäkter/räntebidrag och avdrag för räntekostnader och tomträttsavgälder, tas upp till beskattning med 28 %. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 38 158 564 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 upp till beskattning. Å andra sidan medges inte avdrag för t.ex. räntor på lån nedlagda i fastigheten och tomträttsavgälder. Förändringarna gäller inte inkomster som ligger utanför själva fastighetsförvaltningen, vilka beskattas på samma sätt som tidigare. För bostadsrättsföreningar som har kalenderår som räkenskapsår gäller detta från taxeringsår 2008, d.v.s. räkenskapsåret 1/1-31/12 2007. För föreningar med brutet räkenskapsår gäller avskaffandet från taxeringsår 2009, vilket omfattar räkenskapsår som börjar 1/4, 1/7 eller 1/9 2007.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

N

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2006-12-31 2005-12-31

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 föreningsstämma.

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	7 598 849
Hyror, lokaler	5 220	5 410
Hyror, garage	171 600	171 600
Hyror, p-platser	46 800	46 800
	<hr/>	<hr/>
	7 822 044	7 822 659

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 440	0
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 240	- 1 340
	<hr/>	<hr/>
	- 680	- 1 340

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga ersättningar	0	3 284
Fakturerade kostnader	300	313
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 127	- 128
Övriga intäkter	5 230	600
	<hr/>	<hr/>
	5 403	4 069

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2006-12-31	2005-12-31
Not 4 Reparationer		
Bostäder	25 741	42 103
VVS	16 439	11 815
Ventilation	2 883	2 650
Elinstallationer	1 674	0
Huskropp	29 133	0
Övriga reparationer	5 161	0
Självrisk	0	36 916
	<hr/>	<hr/>
	81 031	93 484
 Not 5 Planerat underhåll		
Bostäder	0	51 125
	<hr/>	<hr/>
	0	51 125
 Not 6 Driftskostnader		
Övriga försäkringar (Anticimex)	6 318	30 814
Fastighetsförsäkring	42 800	41 353
Arvode förvaltning	249 632	237 700
Kabel-TV	124 536	97 931
Juridiska kostnader	750	1 663
Arvode auktoriserad revisor	13 002	13 563
Fastighetsskötsel	395 836	381 250
Återbäring från RB	- 21 800	0
Snöröjning	44 745	38 400
Underhållsplanering	16 936	13 500
Förbrukningsmateriel	28 386	51 938
Vatten	230 501	247 359
El	64 982	66 374
Uppvärmning	1 109 790	1 014 028
Sophantering	221 863	194 461
	<hr/>	<hr/>
	2 528 277	2 430 333
 Not 7 Övriga kostnader		
Övriga kostnader	3 665	7 683
Kreditupplysningar	1 109	1 641
Kontorsmateriel	7 038	0
Telefon och porto	4 411	4 174
Medlems- och föreningsavgifter	3 870	3 870
Köpta tjänster	151 965	92 467
Konsultarvoden	0	4 000
	<hr/>	<hr/>
	172 058	113 835

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2006-12-31	2005-12-31
Not 8 Personalkostnader		
Medelantalet anställda	0	0
Varav män	0%	0%
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	92 350	84 900
Förlorad arbetsförtjänst och körersättning	1 749	5 046
Övriga kostnadsersättningar	20	180
Arvode uppdrag	6 250	3 850
Föreningsvald revisor	2 250	2 600
Ersättning för övriga tjänster	0	1 300
Ersättning för städning av kvarterslokalen	3 567	6 150
Utbildning, förtroendevalda	0	7 125
Summa	106 186	111 151
Sociala kostnader	31 111	27 443
	137 297	138 594
Styrelsen har haft 10 möten under året.		
Not 9 Avskrivningar av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	495 426	478 673
Avskrivning om- och tillbyggnader	123 463	123 463
Maskiner och inventarier	4 985	21 801
	623 873	623 936
Not 10 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	4 397	2 277
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	102 002	59 577
Avgifts- och hyresfordringar	514	200
Övriga ränteintäkter	0	56 333
	106 913	118 387
Not 11 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	4 082 801	4 644 544
Övriga finansiella kostnader	14 111	200
	4 096 912	4 644 744

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2006-12-31	2005-12-31
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
	<u>109 094 615</u>	<u>109 094 615</u>
Summa anskaffningsvärden	109 094 615	109 094 615
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 537 098	-11 058 425
Standardförbättringar	- 555 581	- 432 119
	<u>-12 092 679</u>	<u>-11 490 544</u>
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 495 426	- 478 673
Årets avskrivning standardförbättringar	- 123 463	- 123 463
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 711 568	-12 092 679
Restvärde enligt plan vid årets slut	96 383 047	97 001 936
<i>Varav</i>		
Byggnader	89 449 666	89 945 092
Mark	6 377 800	6 377 800
Standardförbättringar	555 581	679 044
Taxeringsvärden		
bostäder	67 800 000	67 800 000
lokaler	0	0
Totalt taxeringsvärde	<u>67 800 000</u>	<u>67 800 000</u>
<i>varav byggnader</i>	45 000 000	45 000 000

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2006-12-31	2005-12-31	
Not 13 Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier			
Anskaffningsvärden			
Vid årets början			
Maskiner och inventarier	243 828	243 828	
Installationer	23 000	23 000	
	<u>266 828</u>	<u>266 828</u>	
Summa anskaffningsvärden	266 828	266 828	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början			
Maskiner och inventarier	- 238 843	- 217 042	
Installationer	- 23 000	- 23 000	
	<u>- 261 843</u>	<u>- 240 042</u>	
Årets avskrivningar			
Maskiner och inventarier	- 4 985	- 21 801	
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 266 828	- 261 843	
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	4 985	
Not 14 Långfristiga fordringar			
Andelar i Riksbyggen	1 500 000	1 500 000	
	<u>1 500 000</u>	<u>1 500 000</u>	
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald kabel-tv-avgift	32 566	31 110	
Övriga förutbetalda driftkostnader	0	465	
Upplupna ränteintäkter	16 027	7 848	
Fastighetsförsäkring	31 589	42 800	
	<u>80 182</u>	<u>82 223</u>	
Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	4 000 000	4 100 000	
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	100 000	2,10	2007-01-10
90 dagar	1 500 000	2,65	2007-01-10
90 dagar	1 200 000	2,90	2007-02-10
90 dagar	1 200 000	2,90	2007-03-10

N

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2006-12-31	2005-12-31
Not 17 Kassa och bank		
Handkassa	2 500	3 000
Skattekonto	48 466	43 236
Avräkning med Swedbank	1 994 586	1 645 864
	<u>2 045 552</u>	<u>1 692 100</u>

Not 18 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	5 777 560	3 524 464	0	4 108 658
Disposition enl stämmobeslut			0	
Förändring av underhållsfond				- 940 000
Avsättning enligt plan		940 000		
lanspråkstagande ur fond		0		
Årets resultat				1 444 135
Vid årets slut	5 777 560	4 464 464	0	4 612 793

Not 19 Fastighetslån, långfristiga

Fastighetslån	88 202 689	89 874 151
Skuld vid årets slut	88 202 689	89 874 151

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYP AE	3,10	2007-02-19		9 118 180	12 500	9 105 680
SWEDBANK HYP AE	3,44	2007-02-19		6 165 655	8 000	6 157 655
SBAB	3,75	2012-06-08	32 936 086		95 541	32 840 545
SBAB	4,29	2006-06-15	9 131 189		9 131 189	
SBAB	4,29	2006-06-15	1 421 437		1 421 437	
SBAB	4,29	2006-06-15	12 322 461		12 322 461	
SBAB	4,29	2006-06-15	1 245 550		1 245 550	
SBAB	5,90	2008-03-03	32 817 431		91 372	32 726 059
SWEDBANK HYP AE	4,20	2010-10-25		7 377 875	5 125	7 372 750
			89 874 154	22 661 710	24 333 175	88 202 689

Not 20 Övriga skulder, kortfristiga

Övriga skulder till kunder	6 625	5 575
	<u>6 625</u>	<u>5 575</u>

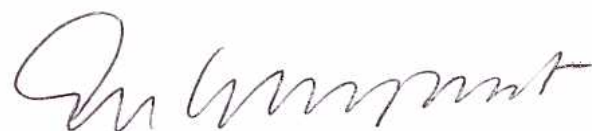
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2006-12-31	2005-12-31
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna sociala avgifter	26 973	18 400
Upplupna räntekostnader	282 459	425 240
Upplupna elkostnader	8 504	8 533
Upplupna vattenavgifter	21 867	23 392
Upplupen kostnad renhållning	13 236	12 504
Övriga upplupna kostnader för drift och underhåll	0	3 125
Upplupna arvoden	95 886	68 350
	<hr/>	<hr/>
	448 925	559 544

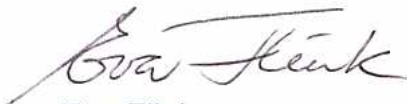
Lund 2007- 04-08



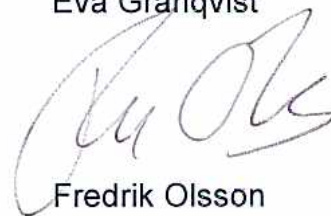
Håkan Larsson



Eva Granqvist



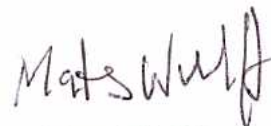
Eva Flink



Fredrik Olsson



Mats Svensson



Mats Wulff



Martin Bök

Vår revisionsberättelse har avgivits.

Lund 2007- 04-10



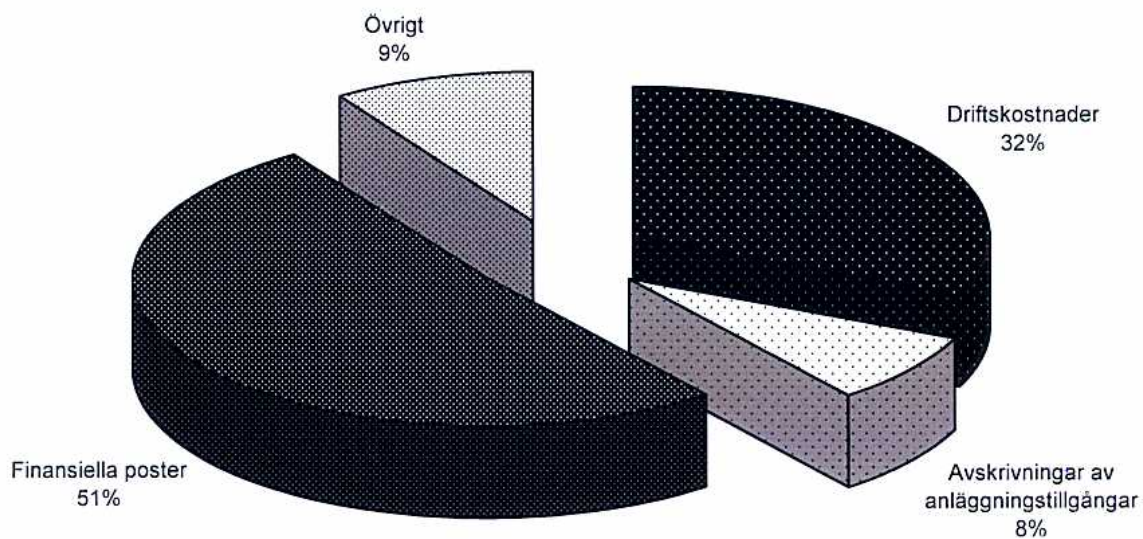
Ann Theander
Auktoriserad revisor
Lindbergs Grant Thornton AB



Bengt Andersson
Föreningsrevisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2006	2005
Reparationer	81 031	93 484
Planerat underhåll	0	51 125
Fastighetsskatt	339 000	339 000
Driftskostnader	2 528 277	2 430 333
Övriga kostnader	172 058	113 835
Personalkostnader	137 297	138 594
Avskrivningar av anläggningstillgångar	623 873	623 936
Finansiella poster	4 096 912	4 644 744
Summa kostnader	7 978 447	8 435 050

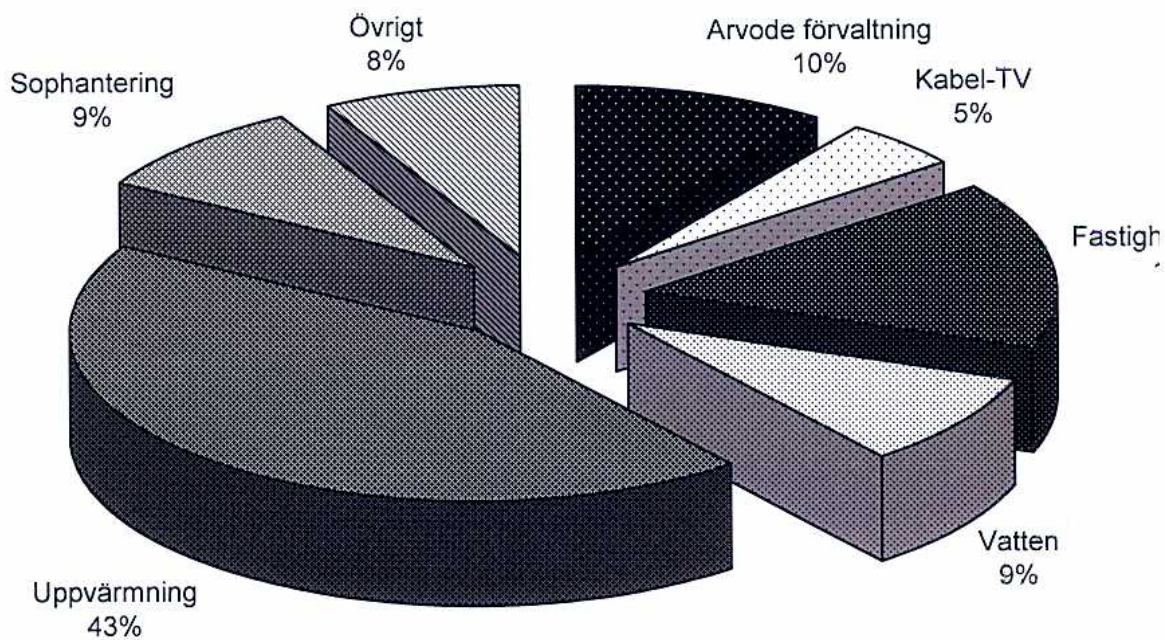


Driftkostnadsfördelning

2006

2005

Övriga försäkringar (Anticimex)	6 318	30 814
Arvode förvaltning	249 632	237 700
Kabel-TV	124 536	97 931
Juridiska kostnader	750	1 663
Arvode auktoriserad revisor	13 002	13 563
Fastighetsskötsel	395 836	381 250
Återbäring från RB	- 21 800	0
Snöröjning	44 745	38 400
Underhållsplanering	16 936	13 500
Förbrukningsmateriel	28 386	51 938
Vatten	230 501	247 359
El	64 982	66 374
Uppvärmning	1 109 790	1 014 028
Sophantering	221 863	194 461
Summa driftkostnader	2 528 277	2 430 333



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 2006-01-01 – 2006-12-31. 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 revisions sed 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 ¹⁰ / 4 / 2007

Lund den 10/4 2007



Lindebergs Grant Thornton AB
Ann Theander
Auktoriserad revisor



Bengt Andersson
Föreningsrevisor

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

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

AVSKRIVNING

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

BALANSRÄKNING

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

BRÄNSLETILLÄGG

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

EKONOMISK FÖRENING

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

FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor 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 fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

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

ÅRSavgIFT

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

ÅRSREDOVISNING

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



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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från
bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag
med fastighetsekonomi och finansiering,
fastighetsdrift, fastighetskötsel 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