
Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

Riksbyggen Brf Valdemar i Lund
Org nr: 716438-9319

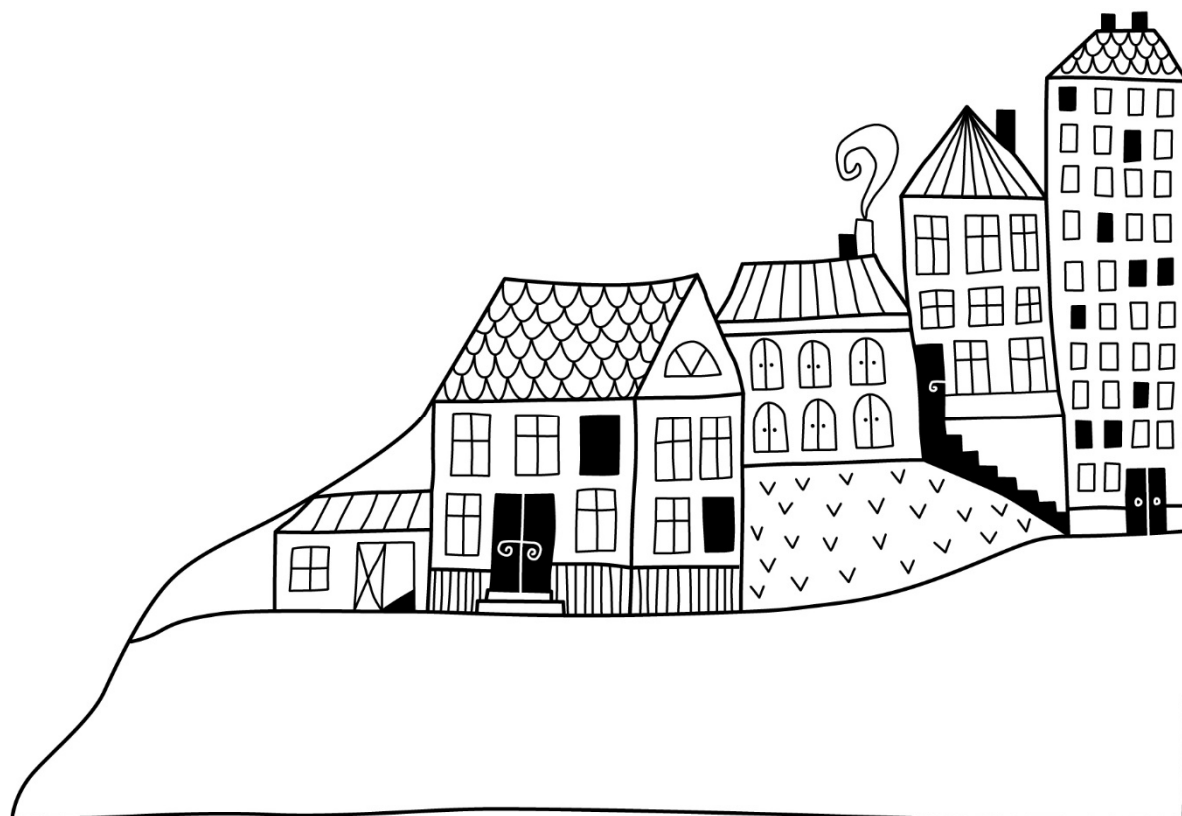


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Valdemar får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-12-06 som Lunds Kooperativa Hyresrättsförening nr. 1 Linero Ekonomiska Förening. 1994-01-18 ombildades föreningen till Riksbyggens Bostadsrättsförening Valdemar i Lund. Föreningens namn ändrades 2015-11-16 från Riksbyggens Brf Valdemar i Lund till Riksbyggen Brf Valdemar i Lund för att tydligt visa på att föreningen är medlem i och ägare av Riksbyggen och inte tvärt om. Nuvarande stadgar registrerades 2017-08-30.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är 2 932 tkr bättre än föregående år främst p.g.a. lägre kostnader för underhåll. Underhållskostnader varierar naturligt över tid.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på de lägre underhållskostnaderna. Övriga driftkostnader ligger överlag i linje med föregående år. Kostnader för vatten och reparationer har ökat, vilket beror på en vattenläcka som är upptäckt och åtgärdad under året. Räntekostnaderna har minskat på grund av låneomsättning till bättre villkor.

Årets resultat jämfört med budget har ökat med 2 925 tkr vilket huvudsakligen beror på att ett planerat fläktbyte sköts fram till 2018.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full likviditetstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 364 % till 505 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 248 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 908 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
46	45	38	129

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	65	65

Total tomtarea: 34 696 m²

Total bostadsarea: 10 942 m²

Taxeringsvärde 130 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Fjärrvärme	Kraftringen
Vatten och avlopp	VA syd
El	Kraftringen
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsförvaltning	Riksbyggen
Utemiljö	Riksbyggen
Parkering	Europark
Gångbanerenhållning	Lunds renhållningsverk
Sophämtning	Lunds renhållningsverk
Källsortering	Ragn-sells
Bredband	Ownit
Kabel-tv	Com hem
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Försäkringsupphandling	Proinova

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 284 tkr och planerat underhåll för 536 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 240 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 113 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 45 544 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 518 tkr (139 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 240 tkr (113 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga eviga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Målning	2013	Gemensamhetslokal, garage
Utemiljö	2013	Renovering bänkar och bord
Parkering	2013	Plank
Sandlådor	2013	Byte av sand
Ventilation	2013	OVK
Värme	2013	Termostater
Bostäder	2016	Justering och tätning av dörrar
Värmesystem	2016	Byte av hela värmesystemet
Lekplats	2016	Byte av sand

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Färdigställning av värmesystemet	369
Underhållsspolning	136
Projektering fläktbyte	31

Planerat underhåll	År	Kommentar
Köksfläktar	2018	Byte av köksfläktar i lägenheter
Tak	2018	Taksäkerhet

Efter extrastämman 2017-05-06 och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Leif Gustafsson	Ordförande	Stämman	2019
Eveline Watanabe	Vice ordförande	Stämman	2019
Eva Ström	Sekreterare	Stämman	2018
Niklas Kenez	Ledamot	Stämman	2019
Eva Granqvist	Ledamot	Stämman	Avgått
Karina Bolinder	Ledamot	Stämman	2018
Peter Frennhoff	Ledamot	Riksbyggen	2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Irene Nilsson	Stämman	2018
Ulla Sjöberg	Stämman	2018
Håkan Larsson	Stämman	Avgått
Henrik Persson	Stämman	2018
Linus Cavander	Riksbyggen	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad Revisor	Stämman
Joakim Simonsson	Föreningsrevisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Jeanette Bengtsson	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Anna Björk, sammankallande	Stämman
Jeanette Bengtsson	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening. Enligt styrelsebeslut tecknar Leif Gustafsson och Eveline Watanabe firma.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret tog föreningen på ordinarie årsstämma 2017-04-20 det första beslutet för att anta reviderade stadgar. Det slutgiltiga beslutet fattades vid extrastämman 2017-05-16. Ändringarna gjordes för att möta förändringarna i lagen för ekonomiska föreningar.

Utöver detta har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 178.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 179.
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

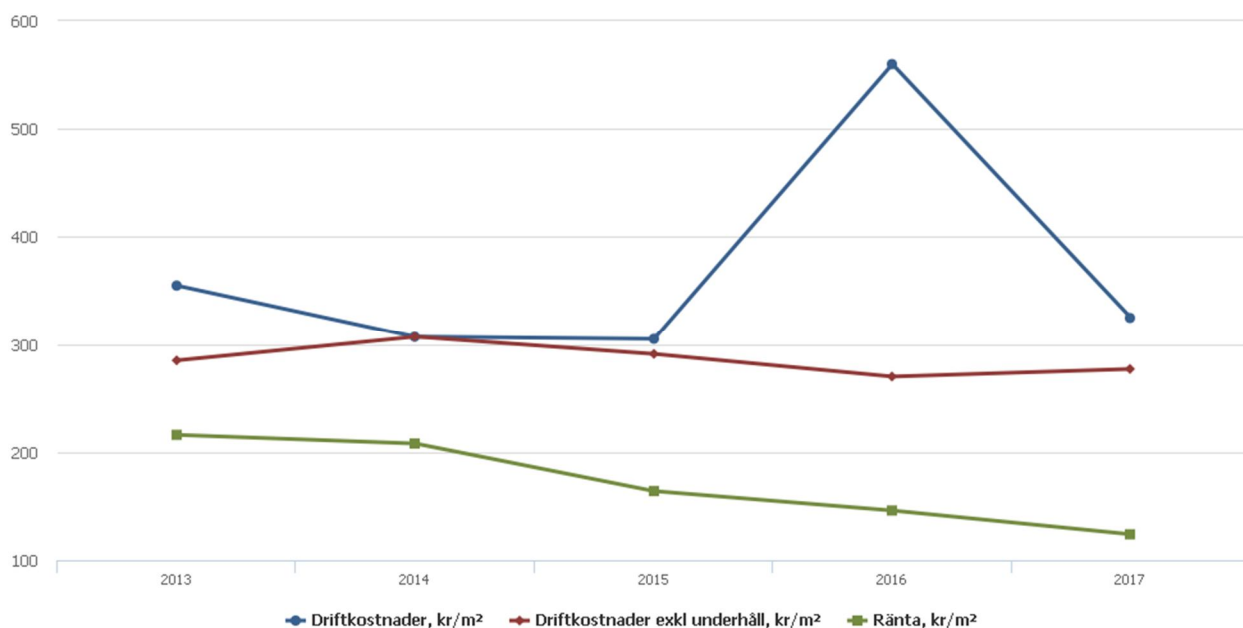
Under verksamhetsåret har 11 överlåtelse av bostadsrätter skett.(föregående år 7 st).

Styrelsen har haft 12 protokollförda möten under året.

Föreningens årsavgift ändrades 2013-01-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om sänka årsavgiften med 10 % från och med 2018-01-01.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	8 572	8 572	8 572	8 572	8 571
Resultat efter finansiella poster	1 659	-1 273	1 789	321	983
Årets resultat	1 659	-1 273	1 789	321	983
Resultat exklusive avskrivningar	2 908	-24	3 037	2 505	1 735
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 668	-1 237	1 761	1 228	736
Avsättning till underhållsfond kr/m²	113	111	113	113	88
Balansomslutning	97 776	96 170	97 401	95 796	98 698
Soliditet %	28	27	28	27	25
Likviditet %	505	364	399	224	269
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	625	625	625	625	625
Bränsletillägg, kr/m²	130	130	130	130	130
Driftkostnader, kr/m²	325	560	305	307	355
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	277	270	291	307	285
Ränta, kr/m²	124	146	164	208	216
Underhållsfond, kr/m²	674	610	790	687	571
Lån, kr/m²	6 250	6 264	6 276	6 287	6 572
Skuldkvot %	7,96	7,99	7,94	8,01	8,37

Alla beräkningar per m² har bostadsarea som beräkningsgrund. Detta kan skilja sig från tidigare år och avvikelser kan förekomma mot tidigare års årsredovisningar.

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 509 995	267 565	6 671 412	14 776 057	-1 272 856
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 272 856	1 272 856
Reservering underhållsfond			1 240 000	-1 240 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-535 602	535 602	
Årets resultat					1 659 237
Vid årets slut	5 509 995	267 565	7 375 810	12 798 803	1 659 237

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	13 503 201
Årets resultat	1 659 237
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 240 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	535 602

Summa 14 458 040

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 14 458 040

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 572 129	8 571 973
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 365	10 097
Summa rörelseintäkter		8 591 494	8 582 069
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 563 012	-6 136 921
Övriga externa kostnader	Not 5	-589 446	-599 969
Personalkostnader	Not 6	-347 712	-368 365
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 248 388	-1 248 388
Summa rörelsekostnader		-5 748 558	-8 353 642
Rörelseresultat		2 842 936	228 428
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	149 868	149 868
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	18 905	5 527
Räntekostnader och liknande poster		-1 352 471	-1 656 679
Summa finansiella poster		-1 183 698	-1 501 284
Resultat efter finansiella poster		1 659 237	-1 272 856
Årets resultat		1 659 237	-1 272 856

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	86 758 962	88 007 350
Summa materiella anläggningstillgångar		86 557 656	87 806 044
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	1 629 000	1 629 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 629 000	1 629 000
Summa anläggningstillgångar		88 387 962	89 636 350
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 632	0
Övriga fordringar	Not 12	105 593	90 150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	371 181	175 963
Summa kortfristiga fordringar		482 406	266 113
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	8 905 870	6 267 490
Summa kassa och bank		8 905 870	6 267 490
Summa omsättningstillgångar		9 388 276	6 533 603
Summa Tillgångar		97 776 238	96 169 953

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	5 777 560	5 777 560	
Fond för yttre underhåll	7 375 809	6 671 412	
Summa bundet eget kapital	13 153 369	12 448 972	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	12 798 803	14 776 057	
Årets resultat	1 659 237	-1 272 856	
Summa fritt eget kapital	14 458 040	13 503 201	
Summa eget kapital	27 611 410	25 952 172	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	68 304 130	68 424 130
Summa långfristiga skulder		68 304 130	68 424 130
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	120 000	120 000
Leverantörsskulder		471 984	378 225
Skatteskulder		158	0
Övriga skulder	Not 16	28 958	25 451
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 239 599	1 269 976
Summa kortfristiga skulder		1 860 699	1 793 651
Summa Eget kapital och Skulder		97 776 238	96 169 953

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Bredbandsinstallation	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 838 948	6 838 964
Hyror, garage	234 000	234 000
Hyror, p-platser	78 900	78 100
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-300	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 500	-1 000
Bränsleavgifter, bostäder	1 422 081	1 421 909
Summa nettoomsättning	8 572 129	8 571 973

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga lokalintäkter	7 500	8 000
Övriga ersättningar	10 976	0
Fakturerade kostnader	720	900
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	119	910
Återvunna fordringar	50	0
Övriga rörelseintäkter	0	287
Summa övriga rörelseintäkter	19 365	10 097

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-535 602	-3 183 537
Reparationer	-284 457	-142 042
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-169 635	-163 572
Försäkringspremier	-103 291	-91 866
Kabel-TV samt internetanslutning	-290 802	-107 315
Återbäring från Riksbyggen	6 200	3 800
Snö- och halkbekämpning	-73 011	-34 473
Förbrukningsinventarier	-37 649	-78 905
Vatten	-344 757	-294 022
Fastighetsel	-69 056	-77 052
Uppvärmning	-1 466 419	-1 492 845
Sophantering och återvinning	-170 094	-168 271
Skötsel utöver förvaltningsavtal	-24 440	-306 821
Summa driftkostnader	-3 563 012	-6 136 921

Föregående år bokfördes internetanslutningen för medlemmar som IT-kostnader under övriga externa kostnader. I år ligger det under Kabel TV och internetanslutning. Därför är jämförelse mellan åren missvisande på den posten.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-476 556	-308 946
Resekostnader	0	-600
IT-kostnader	-6 242	-204 320
Arvode, yrkesrevisor	-8 313	-8 313
Övriga förvaltningskostnader	-2 760	0
Kreditupplysningar	-1 325	-623
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 024	0
Kontorsmateriel	-28 704	-12 005
Telefon och porto	-6 158	-2 175
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-360
Medlems- och föreningsavgifter	-5 418	-5 418
Bankkostnader	-888	0
Övriga externa kostnader	-36 059	-57 209
Summa övriga externa kostnader	-589 446	-599 969

Föregående år bokfördes internetanslutningen för medlemmar som IT-kostnader. I år ligger det under Kabel TV och internetanslutning under driftskostnader. Därför är jämförelse mellan åren missvisande på den posten.

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Lön till kollektivanställda	-200 955	-189 440
Styrelsearvoden	-59 900	-66 450
Sammanträdesarvoden	-4 400	-15 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-7 000
Övriga kostnadsersättningar	-1 637	-1 466
Övriga personalkostnader	-600	-1 423
Sociala kostnader	-80 219	-87 385
Summa personalkostnader	-347 712	-368 365

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 127 000	-1 127 000
Avskrivning Anslutningsavgifter	-121 388	-121 388
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 248 388	-1 248 388

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Utdelning på andelar i Riksbyggen	149 868	149 868
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	149 868	149 868

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	18 869	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	4 874
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	94
Övriga ränteintäkter	36	559
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	18 905	5 527

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	101 482 190	101 482 190
Mark	6 377 800	6 377 800
Anslutningsavgifter	1 213 875	1 213 875
	109 073 865	109 073 865
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	109 073 865	109 073 865

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-20 338 190	-19 211 190
Anslutningsavgifter	-728 325	-606 937
	- 21 066 515	- 19 818 127

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 127 000	-1 127 000
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-121 388	-121 388
	- 1 248 388	- 1 248 388

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**- 22 314 903 - 21 066 515****Restvärde enligt plan vid årets slut****86 758 162 88 007 350****Varav**

Byggnader	80 017 000	81 144 000
Mark	6 377 000	6 377 800
Anslutningsavgifter	364 162	485 550

Taxeringsvärden

Byggnader	87 000 000	87 000 000
Mark	43 000 000	43 000 000
Totalt taxeringsvärde	130 000 000	130 000 000

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
3258 Garantikapitalbevis á 500 kronor i intresseföreningen	1 629 000	1 629 000
Summa andra långfristiga fordringar	1 629 000	1 629 000

Not 12 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	0	5 905
Skattekonto	105 593	84 245
Summa övriga fordringar	105 593	90 150

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	108 457	103 291
Förutbetalt förvaltningsarvode	189 638	0
Förutbetald kabel-tv-och bredbandsanslutning	73 086	26 232
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	46 440
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	371 181	175 963

Not 14 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	7 746	8 947
Bankmedel	6 519 569	3 500 700
Transaktionskonto	2 378 556	2 757 843
Summa kassa och bank	8 905 870	6 267 490

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	68 424 130	68 544 130
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-120 000	-120 000
Långfristig skuld vid årets slut	68 304 130	68 424 130

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,827 %		16 538 710,00	0,00	0,00	16 538 710,00
SWEDBANK	2,07 %	2020-06-17	22 350 000,00	0,00	120 000,00	22 230 000,00
SWEDBANK	1,45%	2022-06-22	29 655 420,00	0,00	0,00	29 655 420,00
Summa			68 544 130,00	0,00	120 000,00	68 424 130,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 120.000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 480.000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 67.824.130 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Mottagna depositioner	8 275	8 325
Skuld sociala avgifter och skatter	19 673	17 126
Avräkning hyror och avgifter	900	0
Oidentifierad insättning	110	0
Summa övriga skulder	28 958	25 451

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner	34 952	21 284
Upplupna sociala avgifter	26 707	31 656
Upplupna räntekostnader	103 529	190 518
Upplupna elkostnader	7 854	7 604
Upplupna vattenavgifter	28 239	15 253
Upplupna värmekostnader	184 168	193 228
Upplupna kostnader för renhållning	11 896	11 253
Upplupna revisionsarvoden	8 313	8 313
Upplupna styrelsearvoden	85 000	100 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	99 895	9 100
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	649 046	681 017
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 239 599	1 269 976

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	103 427 000	103 427 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Leif Gustafsson

Eveline Watanabe

Eva Ström

Niklas Kenez

Peter Frennhoff

Karina Bolinder

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-

Mitt revisionsberättelse har lämnats 2018-

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Yrev AB

Joakim Simonsson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsservice och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. 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.

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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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.

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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Valdemar

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Valdemar i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

