

Riksbyggens Brf Valdemar
Org nr 716438-9319
Årsredovisning
1/1 2011 - 31/12 2011

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

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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 på 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 styrelsen 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 allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel 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.

DAGORDNING VID ORDINARIE ÅRSSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Val av stämмоsekreterare.
- 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>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	7

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Valdemar får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Peter Öberg	Ordförande	Stämman	2013
Håkan Larsson	Vice ordförande	Stämman	2012
Marianne Harris	Ledamot	Stämman	2012
Niklas Kenez	Ledamot	Stämman	2013
Birgitta Danielsson	Ledamot	Stämman	2013
Kirk Scott	Ledamot	Stämman	2012
Per Svensson	Ledamot RB	Riksbyggen	
 <u>Styrelsesuppleanter</u>			
Gabriela Martinez		Stämman	2012
Katarina Koos		Stämman	2012
Mikael Nystrand		Stämman	2012
Joakim Larsson		Riksbyggen	
 <u>Ordinarie revisorer</u>			
Ingrid Nilsson	Revisor	Stämman	2012
KPMG Auktoriserad revisor	Revisor aukt.	Stämman	2012
 <u>Revisorssuppleanter</u>			
Bodil Rosberg	Revisorsuppleant	Stämman	2012
 <u>Valberedning</u>			
Anna Björk	Valberedning	Stämman	2012
Enn Kaldjärv	Valberedning	Stämman	2012

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Valdemar 1 i Lunds kommun med 129 lägenheter och 1 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1989. Fastighetens adress är Valdemars väg 6-150 och Snorres väg 1-113 i Lund.

Lägenhetsfördelning:

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

Dessutom tillkommer:

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	95 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	95 200 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Lund har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Södra och Mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 284 tkr och planerat underhåll för 11,5 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 5 till resultaträkningen. Reparationskostnaderna består främst av kostnader för reparation av värmesystemet, reparation av vattenledning, byte av expansionskärl samt plåtarbete. Underhållskostnaderna består främst av kostnader för plattsättning och asfaltering.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 9 259 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 83 kr/kvm. Avsättning för verksamhetsåret har skett enligt underhållsplanen, budget 2011 med 92 kr/kvm.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 27 april 2011. Styrelsen har hållit 7 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 178

Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre kostnader för underhåll. Driftskostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. av extraamortering.

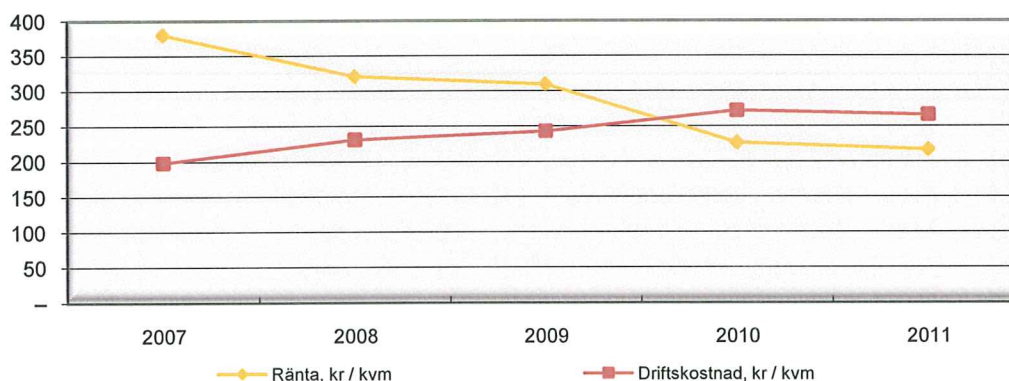
Föreningens likviditet har under året försämrats p.g.a. stora amorteringar.

Resultat och ställning (tkr)

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsens intäkter	8 871	8 862	8 875	8 880	8 864
Årets resultat	2 368	549	- 466	3 626	1 312
Balansomslutning	98 457	101 553	104 523	105 235	104 516
Soliditet %	23%	20%	18%	19%	15%
Likviditet %	187%	376%	648%	659%	530%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	683	683	683	683	683
Bränsletillägg, kr / kvm	93	93	93	93	93
Driftskostnad, kr / kvm	266	272	243	231	198
Ränta, kr / kvm	217	227	310	321	380
Underhållsfond, kr / kvm	482	392	459	561	482
Lån, kr / kvm	6 720	7 195	7 543	7 567	7 823

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

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 Juli 2004 då avgifterna sänktes med 1,2 %. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Avgifterna för garage höjdes till 300 kr/mån och avgifterna för p-plats höjdes till 100 kr/mån. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 683 kr kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 14 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi
Riksbyggen	Fastighetsteknik
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Trädgårdsteamet	Trädgårdsskötsel
Com Hem AB	Kabeltv
Euro Park	Parkering

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	9 745 333
Årets resultat före fondförändring	2 368 050
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 020 329
Årets ianspråktagande av underhållsfond	11 550
Summa över/underskott	<u>11 104 604</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	11 104 604

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01 2010-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	7 817 189	7 817 249
Bränsleavgifter	2	1 038 956	1 038 956
Övriga förvaltningsintäkter	3	14 539	5 613
		<u>8 870 683</u>	<u>8 861 817</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 220 982	- 218 073
Planerat underhåll	5	- 11 550	-1 779 980
Fastighetsavgift/skatt		- 167 958	- 164 733
Driftskostnader	6	-2 955 200	-2 979 993
Övriga kostnader	7	- 9 223	- 21 353
Personalkostnader	8	- 124 211	- 149 929
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 771 529	- 691 976
		<u>-4 260 653</u>	<u>-6 006 036</u>
Rörelseresultat		4 610 030	2 855 781
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		150 000	174 000
Ränteintäkter och liknande poster	10	62 772	41 287
Räntekostnader och liknande poster	11	-2 454 752	-2 522 378
		<u>-2 241 980</u>	<u>-2 307 091</u>
Resultat efter finansiella poster		2 368 050	548 690
Årets resultat		<u>2 368 050</u>	<u>548 690</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 020 329	-1 020 329
Ianspråktagande av underhållsfond		11 550	1 779 980
Förändring av underhållsfond		<u>-1 008 779</u>	<u>759 651</u>
Resultat efter fondförändring		1 359 271	1 308 341

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	94 170 263	93 727 917
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	1 500 000	1 500 000
Summa anläggningstillgångar		95 670 263	95 227 917
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar	14	604 658	602 774
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	87 591	92 529
		<u>692 249</u>	<u>695 303</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	200 000	4 000 000
Kassa och bank			
Handkassa		6 300	2 500
Avräkning med Swedbank		1 887 905	1 627 231
		<u>1 894 205</u>	<u>1 629 731</u>
Summa omsättningstillgångar		2 786 454	6 325 034
SUMMA TILLGÅNGAR		98 456 717	101 552 951

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		5 509 995	5 509 995
Upplåtelseavgifter		267 565	267 565
Underhållsfond		5 361 502	4 352 723
		<u>11 139 062</u>	<u>10 130 283</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 745 333	8 436 992
Årets resultat		2 368 050	548 690
Avsättning till underhållsfond		-1 020 329	-1 020 329
lansspråktagande av underhållsfond		11 550	1 779 980
		<u>11 104 604</u>	<u>9 745 333</u>
Summa eget kapital		22 243 667	19 875 616
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	74 719 472	79 996 864
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		176 803	337 040
Övriga kortfristiga skulder	19	8 375	8 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 308 401	1 335 056
		<u>1 493 579</u>	<u>1 680 471</u>
Summa skulder		76 213 051	81 677 335
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 456 717	101 552 951
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		103 427 000	103 427 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

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. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår enligt senaste inkomstdeklarationen tax 2011 till 37 470 593 kr.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 302 (1 277) kr per lägenhet (alt. 6 512 (6 387) kr per småhus eller 0,75 %) eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

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.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader (slutavskrivning år 2063)

85 år

Standardförbättringar

10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2011-12-31 2010-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder

7 598 849 7 598 849

Hyror, garage

171 600 171 600

Hyror, p-platser

46 740 46 800

7 817 189 7 817 249

Not 2 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, bostäder

1 038 956 1 038 956

1 038 956 1 038 956

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga lokalintäkter

3 800 5 645

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar

- 128 - 127

Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion

500 95

Inkassointäkter

160 0

Övriga rörelseintäkter

10 207 0

14 539 5 613

2011-12-31 2010-12-31

Not 4 Reparationer

Bostäder	9 076	0
Vattenskador	46 922	130 553
Lokaler	0	2 851
Vatten/Avlopp	94 392	68 657
Värme	28 005	2 956
Ventilation	209	4 713
Elinstallationer	2 971	1 805
Övriga installationer	209	0
Huskropp	37 320	0
Gårdar och grönanläggningar	0	6 538
Övrigt	1 878	0
	<u>220 982</u>	<u>218 073</u>

Not 5 Planerat underhåll

Bostäder	11 550	1 779 980
	<u>11 550</u>	<u>1 779 980</u>

Not 6 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	58 157	56 398
Kabel-TV	93 710	111 656
IT-kostnader	375	575
Juridiska kostnader	240	0
Revisionsarvode, externt	16 000	15 584
Fastighetsskötsel	471 276	538 474
Trädgårdsskötsel	199 025	155 490
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 19 100	- 20 100
Snöröjning	63 741	44 342
Förbrukningsmateriel	40 517	11 277
Vatten	249 075	268 156
El	84 936	80 603
Uppvärmning	1 436 555	1 514 922
Bredband	73 865	0
Sophantering	186 828	202 616
	<u>2 955 200</u>	<u>2 979 993</u>

Not 7 Övriga kostnader

Porto	1 320	0
Kreditupplysningar	600	750
Kontorsmateriel	2 053	16 047
Medlems- och föreningsavgifter	5 160	4 386
Bankkostnader	90	170
	<u>9 223</u>	<u>21 353</u>

2011-12-31 2010-12-31

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	76 600	97 200
Övriga ersättningar till förtroendevalda	3 000	3 000
Arvode	10 500	10 500
Föreningsvald revisor	4 000	4 000
Summa	94 100	114 700
Sociala kostnader	30 111	35 229
	<u>124 211</u>	<u>149 929</u>

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	588 411	568 513
Avskrivning om- och tillbyggnader	61 731	123 463
Anslutningsavgifter, bredband	121 387	0
	<u>771 529</u>	<u>691 976</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 253	1 443
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	56 314	39 142
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	96	393
Övriga ränteintäkter	5 109	309
	<u>62 772</u>	<u>41 287</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	2 407 714	2 472 247
Övriga finansiella kostnader	47 038	50 131
	<u>2 454 752</u>	<u>2 522 378</u>

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>
Årets anskaffningar		
Anslutningsavgifter, bredband	1 213 875	0
	<u>1 213 875</u>	<u>0</u>

Summa anskaffningsvärden

110 308 490 109 094 615

2011-12-31 2010-12-31

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-14 193 804	-13 625 291
Standardförbättringar	-1 172 894	-1 049 431
	<u>-15 366 698</u>	<u>-14 674 722</u>

Årets avskrivning byggnader	- 588 411	- 568 513
Årets avskrivning anslutningsavgifter, bredband	- 121 387	0
Årets avskrivning standardförbättringar	- 61 731	- 123 463
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 138 227	-15 366 698

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	86 699 975	87 288 386
Mark	6 377 800	6 377 800
Anslutningsavgifter, bredband	1 092 488	0
Standardförbättringar	0	61 731

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i Riksbyggen

1 500 000	1 500 000
<u>1 500 000</u>	<u>1 500 000</u>

Not 14 Skattefordringar

Fastighetsavgift/skatt

526 725 529 950

Skattekonto

77 933 72 824

604 658 602 774

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift

23 805 22 993

Övriga förutbetalda kostnader

0 5 645

Upplupna ränteintäkter

722 5 734

Förutbetalda försäkringspremier

63 064 58 157

87 591 92 529

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen

200 000 4 000 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	200 000	2,60	2012-02-10

2011-12-31 2010-12-31

Not 17 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	5 777 560	4 352 723	9 745 333
Disposition enl årsstämmbeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			-1 008 779
Avsättning till underhållsfond		1 020 329	
Uttag ur underhållsfond		- 11 550	
Nya insatser och uppl. Avgifter	0		
Årets resultat			2 368 050
Vid årets slut	5 777 560	5 361 502	11 104 604

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	74 719 472	79 996 864
Skuld vid årets slut	74 719 472	79 996 864

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STATENS BOSTADS AB	3,75	2012-06-08	32 372 779		142 017	32 230 762
SWEDBANK HYPOTEK			14 263 335		14 263 335	
SWEDBANK HYPOTEK			7 290 750		7 290 750	
SWEDBANK HYPOTEK	3,26	2014-09-25		19 538 710		19 538 710
SWEDBANK HYPOTEK	3,31	2015-06-25	26 070 000		3 120 000	22 950 000
			79 996 864	19 538 710	24 816 102	74 719 472

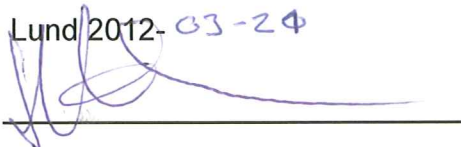
Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Övriga skulder till kunder	8 375	8 375
	8 375	8 375

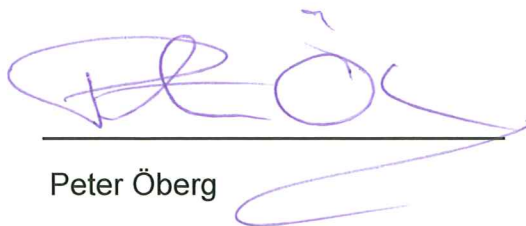
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	43 148	36 038
Upplupna räntekostnader	247 930	225 840
Upplupna elkostnader	18 581	17 707
Upplupna vattenavgifter	22 401	22 273
Upplupna värmekostnader	159 531	206 121
Upplupna kostnader för renhållning	11 860	12 698
Upplupna revisionsarvoden	11 000	22 000
Upplupna styrelsearvoden	99 900	82 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 269	54 398
Förutbetalda hyror och avgifter	679 781	655 181
	1 308 401	1 335 056

Lund 2012-03-24



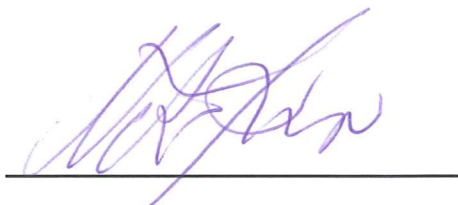
Håkan Larsson



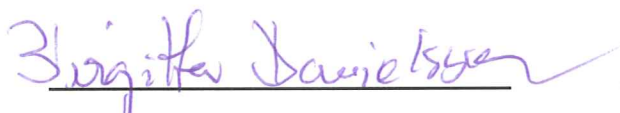
Peter Öberg



Marianne Harris



Niklas Kenez



Birgitta Danielsson



Per Svensson



Kirk Scott

Vår revisionsberättelse har lämnats.

Lund 2012-03-21



Peter Cederblad
KPMG Auktoriserad revisor



Ingrid Nilsson
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Valdemar, org.nr 716438-9319

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Valdemar för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2011-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Valdemar för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Lund den 21 mars 2012

KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Ingrid Nilsson
Föreningsrevisor

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

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

AVSKRIVNING

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

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansieras (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 motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. 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 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

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

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

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

ÅRSAVGIFT

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

ÅRSREDOVISNING

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



Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggens Brf Valdemar 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. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet