

# Årsredovisning

RBF VALDEMAR  
1/1 2016 - 31/12 2016  
Org nr 716438-9319

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



### **Medlemsvinsten 2016**

RBF VALDEMAR är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.

Det här året uppgick beloppet till 3 800 kronor i återbäring samt 149 868 kronor i utdelning.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Ordlista	Bilaga

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF VALDEMAR får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2016-01-01 - 2016-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

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

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 34 470 593 kr.

Föreningen äger fastigheten Valemar 1 i Y kommun. På fastigheten finns 28 byggnader med 129 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1989. Fastighetens adress är Valdemarsväg 6-150 och Snorres väg 1-113 i Lund.

### Lägenhetsfördelning:

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

### Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser	Föreningslokal
65 st	65 st	1 st

Total tomtarea: 34 696 m<sup>2</sup>  
Total bostadsarea: 10 941 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 130 000 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 104 000 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Riksbyggens kontor i Lund 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.

Efter den senaste stämman 2016-05-10 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppgift</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>Vald t.o.m. årsstämman</b>
Markus Johansson	Ordförande	Stämman	2018
Niklas Kenez	Vice ordförande	Stämman	2017
Ola Mattsson	Sekreterare	Stämman	2017
Jonny Kristiansson	Ledamot	Stämman	2017
Marcus Wränge	Ledamot	Stämman	2018
Maria Roggenfors	Ledamot	Stämman	2018
My Engdahl	Ledamot	Riksbyggen	
<b>Styrelsesuppleanter</b>			
Eveline Watanabe		Stämman	2017
Roland Kinnberg		Stämman	2017
Niklas Frisell		Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie revisorer

Anna Björk	Revisor	Stämman	2017
Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2017

##### Revisorssuppleanter

Thomas Karlsson		Stämman	2017
-----------------	--	---------	------

##### Valberedning

Anna Björk	Sammanställande	Stämman	2017
Amellie Gullin		Stämman	2017

##### Vicevärd

Håkan Axklo	Vicevärd	Styrelsen	
-------------	----------	-----------	--

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2013-01-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 625 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 142 tkr och planerat underhåll för 3 184 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juli 2016 och visar på ett underhållsbehov på 1255 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 1213 tkr (35 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1213 kr/m<sup>2</sup>.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll och tillkommande utgifter (standardförbättringar).**

	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Målning	2013	Gemensamhetslokal, garage
Byte av brädor	2013	Bord och bänkar
Plank	2013	På parkering
Sandlådor	2013	Byte av sand
Ventilation	2013	
Värme	2013	Termostater

**Årets utförda underhåll**

**Belopp tkr**

Bostäder	63	Justering dörrar och tätning
Installationer	3 106	Värmesystem
Markytor	14	Lekplats

**Planerat underhåll**

**År**

**Kommentar**

Målning	2017	
Ventilation	2017	
Asfaltering	2018	
Målning	2018	
Dörrar	2019	
Tak	2019	

**Årets resultat** är 3 062 tkr lägre än föregående år. Förändringen beror främst på ökade kostnader för underhåll.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på ökat underhåll, Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån med lägre ränta.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 399% till 364%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 248 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -24 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 178 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer.

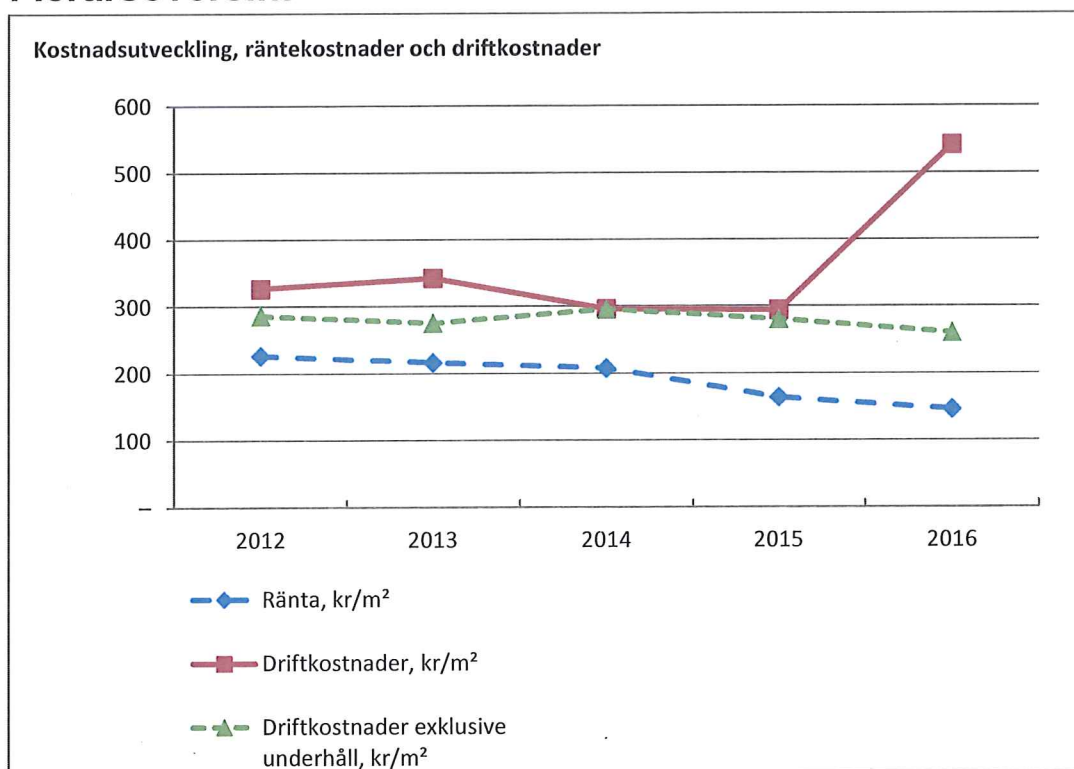
Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 181 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	8 572	8 572	8 572	8 571	8 948
Resultat efter finansiella poster	- 1 273	1 789	321	983	1 889
Årets resultat	- 1 273	1 789	321	983	1 889
Resultat exklusive avskrivningar	- 24	3 037	2 505	1 735	2 619
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	- 1 237	1 761	1 228	736	1 510
Avsättning till underhållsfond kr/m²	107	113	113	88	98
Balansomslutning	96 170	97 401	95 796	98 698	97 581
Kassaflöde, indirekt metod	0	2 655	- 664	1 608	-
Soliditet	27%	28%	27%	25%	25%
Likviditet	364%	399%	224%	269%	173%
Avgifts- och hyresbortfall	0,01%	0,02%	0,01%	0,03%	0,02%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	625	625	625	625	695
Bränsletillägg, kr/m²	130	130	130	130	95
Driftkostnader, kr/m²	541	294	296	343	327
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	260	281	296	275	286
Ränta, kr/m²	146	164	208	216	226
Underhållsfond, kr/m²	588	762	663	551	530
Lån, kr/m²	6 046	6 056	6 067	6 342	6 352
Skuldkvot	7,99	7,94	8,01	8,37	8,00
Genomsnittsränta %					
Värmeförbrukning, MWh klimatkorrigerad					
Vattenförbrukning, m³					
El, kWh					

\*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Uppskrivningsfond	Upplåtelseavgifter	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	–	267 565	5 509 995	8 641 948	11 016 800	1 788 720
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 788 720	-1 788 720
Reservering underhållsfond				1 213 000	-1 213 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-3 183 537	3 183 537	
Årets resultat						-1 272 856
Vid årets slut	–	267 565	5 509 995	6 671 412	14 776 057	-1 272 856

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	12 805 521
Årets resultat före fondförändring	-1 272 856
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 213 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 183 537
Summa överskott	<u>13 503 201</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	13 503 201



# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	8 571 973	8 571 673
Övriga rörelseintäkter	3	10 097	72 592
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>8 582 069</b>	<b>8 644 265</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-6 136 921	-3 337 140
Övriga externa kostnader	5	- 599 969	- 455 301
Personalkostnader	6	- 368 365	- 110 813
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-1 248 388	-1 248 388
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 353 642</b>	<b>-5 151 642</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>228 428</b>	<b>3 492 623</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8	149 868	138 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	5 527	17 308
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 656 679	-1 859 210
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 501 284</b>	<b>-1 703 902</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 272 856</b>	<b>1 788 720</b>
<b>Årets resultat</b>	11	<b>-1 272 856</b>	<b>1 788 720</b>

16

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	12	88 007 350	89 255 738
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>88 007 350</b>	<b>89 255 738</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	1 629 000	1 629 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 629 000</b>	<b>1 629 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>89 636 350</b>	<b>90 884 738</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		–	- 147
Övriga fordringar	14	90 150	92 816
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	175 963	156 460
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>266 113</b>	<b>249 129</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar		–	5 160 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>–</b>	<b>5 160 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	16	6 267 490	1 107 186
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 267 490</b>	<b>1 107 186</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 533 603</b>	<b>6 516 315</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>96 169 953</b>	<b>97 401 053</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		5 777 560	5 777 560
Underhållsfond		6 671 412	8 641 948
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 448 972</b>	<b>14 419 508</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		14 776 057	11 016 800
Årets resultat		-1 272 856	1 788 720
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>13 503 201</b>	<b>12 805 521</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>25 952 172</b>	<b>27 225 029</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	68 424 130	68 544 130
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>68 424 130</b>	<b>68 544 130</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	120 000	120 000
Leverantörsskulder	18	378 225	175 640
Övriga skulder	19	25 451	8 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 269 976	1 327 879
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 793 651</b>	<b>1 631 894</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>96 169 953</b>	<b>97 401 053</b>

# Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 272 856	1 788 720
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 248 388	1 248 388
	-24 468	3 037 109
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>-24 468</u>	<u>3 037 109</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-16 984	-69 092
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	<u>161 756</u>	<u>-63 535</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>120 304</u>	<u>2 904 482</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	-129 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-129 000
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	<u>-120 000</u>	<u>-120 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-120 000</u>	<u>-120 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	304	2 655 482
Likvida medel vid årets början	<u>6 267 186</u>	<u>3 611 704</u>
Likvida medel vid årets slut (se och Not 16)	<u>6 267 490</u>	<u>6 267 186</u>

## Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 9 och Not 10

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	100
Bredbandsinstallation	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31      2015-12-31

## Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	6 838 964	6 838 964
Hyror, garage	234 000	234 000
Hyror, p-platser	78 100	78 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 1 000	- 1 200
Bränsleavgifter, bostäder	1 421 909	1 421 909
	<u>8 571 973</u>	<u>8 571 673</u>

*I år redovisas bränsle-, vatten- och elavgifter så att de ingår i nettoomsättningen. Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter. Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.*

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

Övriga lokalintäkter	8 000	9 500
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	910	291
Återvunna fordringar	–	1 251
Inkassointäkter	900	2 500
Övriga rörelseintäkter	287	–
Försäkringsersättningar	–	59 050
	<u>10 097</u>	<u>72 592</u>

b

2016-12-31      2015-12-31

**Not 4 Driftkostnader**

Reparationer	142 042	251 744
Underhåll	3 183 537	154 868
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	163 572	160 347
Försäkringspremier	91 866	87 479
Kabel- och digital-TV	107 315	101 328
Fastighetsskötsel	306 821	398 030
Återbäring från Riksbyggen	- 3 800	- 3 500
Snö- och halkbekämpning	34 473	27 313
Statuskontroll	-	22 088
Förbrukningsmateriel	78 905	42 885
Vatten	294 022	316 037
El	77 052	75 460
Uppvärmning	1 492 845	1 502 904
Sophantering och återvinning	168 271	200 157
	<u>6 136 921</u>	<u>3 337 140</u>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

Arvode för ekonomisk förvaltning	-	191 996
Förvaltningsarvode	308 946	-
Resekostnader	600	-
IT-kostnader	204 320	147 120
Juridiska kostnader	623	4 760
Arvode, yrkesrevisor	8 313	8 313
Möteskostnader	-	330
Kreditupplysningar	-	900
Kontorsmateriel	12 005	16 076
Telefon och porto	2 175	800
Konstaterade förluster hyror/avgifter	360	-
Medlems- och föreningsavgifter	5 418	5 418
Köpta tjänster	56 927	14 541
Konsultarvoden	-	65 047
Övriga externa kostnader	282	-
	<u>599 969</u>	<u>455 301</u>

**Not 6 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	190 906	-
Personalomkostnader fastighetsskötare	823	-
Fast styrelsearvode	66 450	64 050
Sammanträdesarvoden	15 200	16 000
Arvode till valberedningen	3 000	1 500
Föreningsvald revisor	4 000	4 000
Utbildning, förtroendevalda	600	-
Summa	<u>280 979</u>	<u>85 550</u>
Sociala kostnader	87 385	25 263

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

Byggnader	1 127 000	1 127 000
Bredbandsinstallation	121 388	121 388
	<u>1 248 388</u>	<u>1 248 388</u>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

Utdelning på aktier och andelar i andra företag	149 868	138 000
	<u>149 868</u>	<u>138 000</u>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	4 874	16 224
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	94	472
Övriga ränteintäkter	559	612
	<u>5 527</u>	<u>17 308</u>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader för fastighetslån	1 587 855	1 791 250
Övriga räntekostnader	–	- 189
Övriga finansiella kostnader	68 824	68 149
	<u>1 656 679</u>	<u>1 859 210</u>

**Not 11 Årets resultat**

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -1 272 856 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 697 680 kr.

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

2016-12-31      2015-12-31

**Not 12 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	101 482 190	101 482 190
Tomtmark	6 377 800	6 377 800
Anslutningsavgifter	1 213 875	1 213 875
Tillkommande utgifter	1 234 625	1 234 625
Summa anskaffningsvärden	<u>110 308 490</u>	<u>110 308 490</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-19 211 190	-18 084 190
Anslutningsavgifter	- 606 937	- 485 549
Tillkommande utgifter	-1 234 625	-1 234 625
	<u>-21 052 752</u>	<u>-19 804 364</u>
Årets avskrivning byggnader	-1 127 000	-1 127 000
Årets avskrivning anslutningsavgifter	- 121 388	- 121 388
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-22 301 140</u>	<u>-21 052 752</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>88 007 350</u>	<u>89 255 738</u>
Varav		
Byggnader	81 144 000	82 271 000
Mark	6 377 800	6 377 800
Anslutningsavgifter	485 550	606 938
Taxeringsvärden		
bostäder	<u>130 000 000</u>	<u>104 000 000</u>
Totalt taxeringsvärde	<u>130 000 000</u>	<u>104 000 000</u>
varav byggnader	<u>87 000 000</u>	<u>87 000 000</u>

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

3258 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	1 629 000	1 629 000
	<u>1 629 000</u>	<u>1 629 000</u>

**Not 14 Övriga fordringar**

Fastighetsavgift/skatt	5 905	9 130
Skattekonto	84 245	83 686
	<u>90 150</u>	<u>92 816</u>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	-	1 599
Förutbetalda försäkringspremier	103 291	91 866
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 232	25 830
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	46 440	36 765
Övriga förutbetalda driftkostnader	-	400
	<u>175 963</u>	<u>156 460</u>



2016-12-31 2015-12-31

**Not 16 Kassa och bank**

Handkassa	8 947	40 457
Bankmedel	3 500 700	–
Förvaltningskonto i Swedbank	2 757 843	1 066 729
	<u>6 267 490</u>	<u>1 107 186</u>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	68 544 130	68 664 130
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 120 000	- 120 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>68 424 130</u>	<u>68 544 130</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank Hypotek AB	0,84%		16 538 710			16 538 710
Swedbank Hypotek AB	2,07%	2020-06-17	22 470 000		120 000	22 350 000
Swedbank Hypotek AB	3,30%	2017-06-26	29 655 420			29 655 420
			<b>68 664 130</b>		<b>120 000</b>	<b>68 544 130</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 120 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 480 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 67 944 130 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

*Ställda säkerheter*

Fastighetsinteckning	103 427 000	103 427 000
Summa ställda panter	<u>103 427 000</u>	<u>103 427 000</u>

**Not 18 Leverantörsskulder**

Reskontraförda leverantörsskulder	378 225	217 861
Ej reskontraförda leverantörsskulder	–	- 42 221
	<u>378 225</u>	<u>175 640</u>

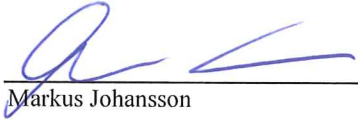
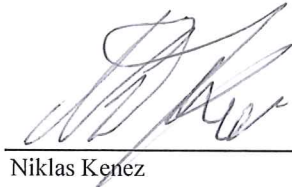
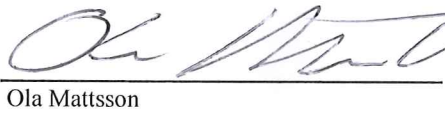
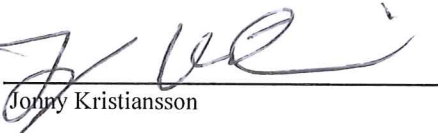
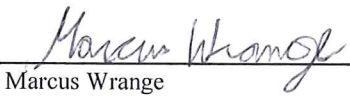
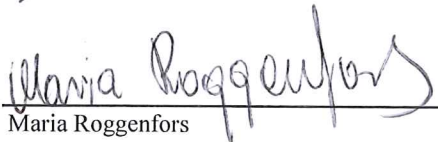

**Not 19 Övriga skulder**

Depositionsavgifter	8 325	8 375
Skuld sociala avgifter och skatter	17 126	–
	<u>25 451</u>	<u>8 375</u>

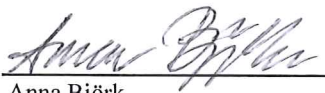
**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner	21 284	–
Upplupna sociala avgifter	31 656	28 200
Upplupna räntekostnader	190 518	226 336
Upplupna elkostnader	7 604	8 218
Upplupna vattenavgifter	15 253	16 484
Upplupna värmekostnader	193 228	191 850
Upplupna kostnader för renhållning	11 253	12 494
Upplupna revisionsarvoden	8 313	12 313
Upplupna styrelsearvoden	100 750	85 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 100	107 118
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	681 017	639 116
	<u>1 269 976</u>	<u>1 327 879</u>

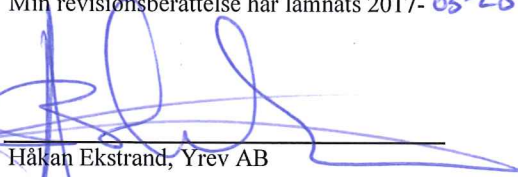
Lund 2017-03-24

  
Markus Johansson  
Niklas Kenez  
Ola Mattsson  
Jonny Kristiansson  
Marcus Wrangé  
Maria Roggenfors  
My Engdahl  
Niklas Frisell  
Suppleant träder in i ledamots ställe

Mitt granskningsprogram har lämnats 2017-

  
Anna Björk  
Revisor

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-03-28

  
Håkan Ekstrand, Yrev AB  
Auktoriserad revisor

# 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.

## **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.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott. Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

### **Ställda säkerheter**

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

### **Värdeminskning av fastigheten**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

---

# 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 medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:  
tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Valdemar för räkenskapsåret 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2016-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förtalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Valdemar för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggnads sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och

därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad den 28 mars 2017



Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor