



**Riksbyggens Brf Valdemar  
Org nr 716438-9319  
Årsredovisning  
1/1 2009 - 31/12 2009**

***Spara din årsredovisning. Du kan behöva den  
vid försäljning och vid 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.

Riksbyggens 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

## Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Nyckeltal och diagram	14

*Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av*



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Valdemar får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Vald t.o.m.

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>årsstämman</u>
Eva Granquist	Ordförande	Stämman	2011
Fredrik Olsson	Vice ordförande	Stämman	2010
Håkan Larsson	Sekreterare	Stämman	2010
Hans Wikner	Ledamot	Stämman	2011
Birgitta Danielsson	Ledamot	Stämman	2011
Enn Kaldjärv	Ledamot	Stämman	2010
Per Svensson	Ledamot RB	Riksbyggen	

### Styrelsesuppleanter

Marianne Harris		Stämman	2010
Niklas Kenez		Stämman	2010
Kerstin Svensson		Stämman	2010
Emma Friberg		Riksbyggen	

### Ordinarie revisorer

KPMG	Auktoriserad revisor	Stämman	2010
Bengt Andersson	Föreningsrevisor	Stämman	2010

### Revisorssuppleant

Ingrid Nilsson	Revisorsuppleant	Stämman	2010
----------------	------------------	---------	------

### Valberedning

Sten Welander	Valberedning	Stämman	2010
Birgitta Persson	Valberedning	Stämman	2010

### Studieombud

Eva Granquist	Studieorganisatör	Stämman	2010
---------------	-------------------	---------	------

### 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 lokal. 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

Därtill kommer:

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

Total tomtarea:	34 696 kvm
Total bostadsarea:	11 118 kvm
Årets taxeringsvärde	95 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	95 200 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Sveland.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg har under 2009 bekostats av bostadsrättsinnehavarna. From 2010-01-01 ingår dock bostadsrättstillägget i föreningens fastighetsförsäkring. Föreningen har tecknat en mycket förmånlig fastighetsförsäkring med Folksam, vilket innebär att bostadsrättsinnehavarna kan ta bort detta tillägg ifrån hemförsäkringen.

## **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 51 tkr och planerat underhåll för 2 311 tkr. Reparationskostnaderna specificeras i not 3 till resultaträkningen.

Reparationskostnaderna består främst av kostnader för byte av styrutrustning samt högtrycksspolning av avlopp. Underhållskostnaderna består av kostnader för målningsarbete, byte av dörrar, dränering av mark samt påfyllning av sandlådor.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 10 909 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 98 kr/kvm. Avsättning för verksamhetsåret 2009 sker med 98 kr/kvm.

### Miljö

Följande åtgärder har bostadsrättsföreningen genomfört för att minska miljöbelastningen. Föreningen använder fjärrvärme som är ett miljövänligt uppvärmningssätt. Samtligt hushållsavfall sorteras. Föreningen använder Riksbyggens elektroniska fakturahanteringssystem vilket sparar brevgång och papper. Bokslutet är upprättat i datamiljö utan användande av papper. Fastighetsförvaltningen sköts av Riksbyggen som är miljöcertifierade enligt ISO 14001.

## **Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling**

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 14 maj 2009. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

## Ekonomi

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre kostnader för underhåll, lägre utdelning på andelar, lägre ränteintäkter, högre driftskostnader samt högre övriga kostnader.

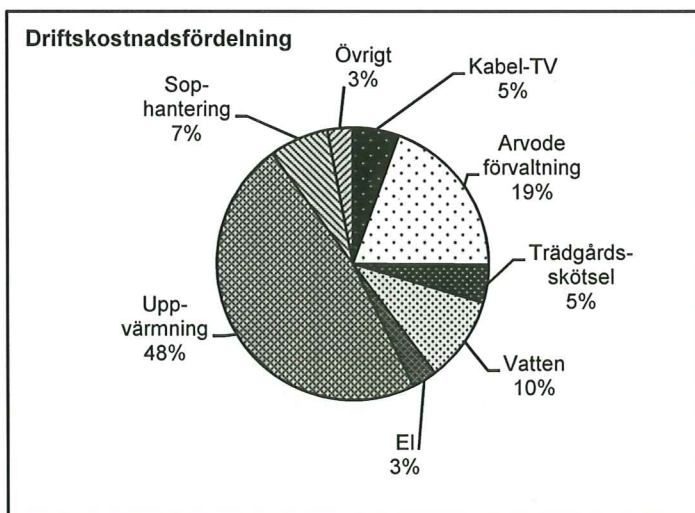
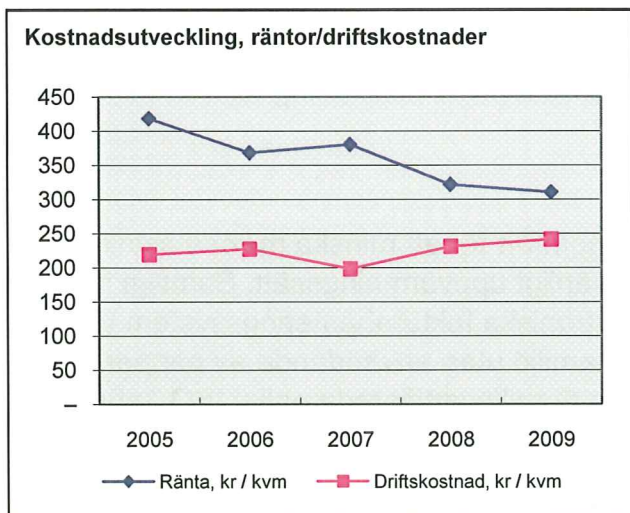
Driftskostnaderna i föreningen har ökat (se diagram 1) jämfört med föregående år främst beroende på högre kostnader för uppvärmning, vatten, el och snöröjning. Räntekostnaderna har minskat (se diagram 1), p.g.a. omsatt lån.

Årets resultat jämfört med budget har ökat bland annat p.g.a. lägre räntekostnader, lägre kostnader för underhåll, reparationer, vatten och sophantering. Nästa års budget visar på en ökning av resultatet jämfört med detta års resultat främst p.g.a. lägre räntekostnader samt lägre kostnader för underhåll. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året försämrats något p.g.a. höga kostnader för underhåll.

## Resultat och ställning (tkr)

	2009	2008	2007	2006	2005
Rörelsens intäkter	8 875	8 880	8 864	8 866	8 864
Årets resultat	- 466	3 626	1 312	1 444	698
Balansomslutning	104 523	105 235	104 516	104 369	104 800
Soliditet %	18%	19%	15%	14%	13%
Likviditet %	648%	659%	531%	495%	415%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	683	683	683	683	683
Bränsletillägg, kr / kvm	93	93	93	93	93
Driftskostnad, kr / kvm	241	231	198	227	219
Ränta, kr / kvm	310	321	380	368	418
Underhållsfond, kr / kvm	459	561	482	402	317
Lån, kr / kvm	7 543	7 567	7 823	7 933	8 084



## Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2004 då avgifterna sänktes med 1,2 %. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2010 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 683 kr kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2009 har 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 12 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi & finansiering
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling & fastighetsteknik
Trädgårdsteamet	Trädgårdsskötsel
Com Hem AB	Kabeltv
Euro Park	Parkering

**Förslag till disposition beträffande föreningens resultat**

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	7 683 348
Årets resultat före fondförändring	-466 482
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 090 987
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 311 113
Summa över/underskott	<u>8 436 992</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	8 436 992

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>2009-01-01 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01 2008-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	7 823 249	7 826 749
Hyses- och avgiftsbortfall		- 60	- 180
Bränsleavgifter		1 038 956	1 038 956
Övriga förvaltningsintäkter	2	12 945	14 306
		<u>8 875 090</u>	<u>8 879 830</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	3	- 50 863	- 39 773
Planerat underhåll		-2 311 113	- 101 890
Fastighetsavgift/skatt		- 164 088	- 154 800
Driftskostnader	4	-2 660 288	-2 606 883
Övriga kostnader	5	- 67 608	- 10 902
Personalkostnader	6	- 114 674	- 111 005
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 672 751	- 654 176
		<u>-6 041 384</u>	<u>-3 679 428</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 833 706</b>	<b>5 200 402</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		60 000	1 800 000
Ränteintäkter	8	84 916	255 261
Räntekostnader	9	-3 445 104	-3 629 519
		<u>-3 300 188</u>	<u>-1 574 257</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 466 482</b>	<b>3 626 145</b>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>- 466 482</u></b>	<b><u>3 626 145</u></b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		-1 090 987	-1 072 775
Ianspråktagande av underhållsfond		2 311 113	101 890
Förändring av underhållsfond		<u>1 220 126</u>	<u>- 970 885</u>
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>753 644</b>	<b>2 655 260</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	10	94 419 893	95 092 643
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andelar i Riksbyggen		1 500 000	1 500 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>95 919 893</b>	<b>96 592 643</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Skattefordringar	11	603 110	607 627
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	53 148	73 218
		656 258	680 845
<b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	13	5 200 000	6 500 000
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank	14	2 747 022	1 461 787
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 603 280</b>	<b>8 642 632</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>104 523 173</b>	<b>105 235 276</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		5 509 995	5 509 995
Upplåtelseavgifter		267 565	267 565
Underhållsfond		5 112 374	6 332 500
		<u>10 889 934</u>	<u>12 110 060</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 683 348	5 028 088
Årets resultat		- 466 482	3 626 145
Avsättning till underhållsfond		-1 090 987	-1 072 775
Ianspråktagande av underhållsfond		2 311 113	101 890
		<u>8 436 992</u>	<u>7 683 348</u>
<b><i>Summa eget kapital</i></b>		<b>19 326 926</b>	<b>19 793 408</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	16	83 868 558	84 130 253
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		113 604	27 267
Övriga skulder, kortfristiga		7 875	7 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 206 211	1 276 473
		<u>1 327 690</u>	<u>1 311 615</u>
<b><i>Summa skulder</i></b>		<b>85 196 248</b>	<b>85 441 868</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>104 523 173</b>	<b>105 235 276</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		103 427 000	103 427 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. 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.

### Inkomstskatt

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har för taxeringsår 2009 beräknats till 37 470 593 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

### 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 planerlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

## 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 och markanläggningar 10 år

Belopp i kr om inget annat anges.

	2009-12-31	2008-12-31
<b>Not 1 Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter, bostäder	7 598 849	7 598 849
Hyor, lokal (gemensamhetslokal)	6 000	9 500
Hyor, garage	171 600	171 600
Hyor, p-platser	46 800	46 800
	<hr/>	<hr/>
	7 823 249	7 826 749
<b>Not 2 Övriga förvaltningsintäkter</b>		
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 129	- 129
Övriga intäkter	13 074	14 435
	<hr/>	<hr/>
	12 945	14 306
<b>Not 3 Reparationer</b>		
Vatten/Avlopp	10 115	0
Värme	29 433	0
Elinstallationer	0	606
Huskropp	5 122	3 303
Självrisk	6 194	35 864
	<hr/>	<hr/>
	50 863	39 773

2009-12-31 2008-12-31

**Not 4 Driftskostnader**

Fastighetsförsäkring (Sveland)	47 215	43 246
Arvode förvaltning (utöver avtal)	7 030	0
Kabel-TV (Com Hem)	144 080	136 572
IT-kostnader (domännamn)	550	525
Revisionsarvode, externt (KPMG)	15 000	15 000
Arvode förvaltning (Riksbyggen)	511 537	507 669
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 16 800	- 10 700
Trädgårdsskötsel (Trädgårdsteamet)	118 125	149 819
Obligatoriska besiktningar (OVK gemensamhetslokal)	7 619	0
Snöröjning	36 382	23 344
Förbrukningsmateriel	28 235	36 708
Vatten (VA-verket)	265 332	250 557
El (Lunds Energi)	77 494	58 887
Uppvärmning (Lunds Energi, fjärrvärme)	1 233 988	1 201 955
Sophantering (Lunds Renhållningsverk, Ragnsells)	184 501	193 302
	<hr/>	<hr/>
	2 660 288	2 606 883

**Not 5 Övriga kostnader**

Kreditupplysningar	1 875	0
Kontorsmateriel	11 254	6 774
Medlems- och föreningsavgifter	4 386	4 128
Köpta tjänster (Energideklaration)	50 048	0
Bankkostnader	45	0
	<hr/>	<hr/>
	67 608	10 902

**Not 6 Personalkostnader**

**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

Styrelsearvode (1,5 bb samt mötesarvode)	72 900	70 950
Arvode vicevärd (garagehantering, valberedning, hemsida)	13 500	13 500
Föreningsvald revisor	4 249	2 250
Summa	<hr/>	<hr/>
	90 649	86 700
Sociala kostnader	24 025	24 305
	<hr/>	<hr/>
	114 674	111 005

**Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	549 288	530 713
Avskrivning om- och tillbyggnader	123 463	123 463
	<hr/>	<hr/>
	672 751	654 176

2009-12-31 2008-12-31

**Not 8 Ränteintäkter**

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	2 548	24 705
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	77 486	219 095
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	111	170
Övriga ränteintäkter (skatterfria)	4 771	11 291
	<u>84 916</u>	<u>255 261</u>

**Not 9 Räntekostnader**

Räntekostnader, fastighetslån	3 393 647	3 576 087
Övriga finansiella kostnader (SLU)	51 457	53 432
	<u>3 445 104</u>	<u>3 629 519</u>

**Not 10 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
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>109 094 615</b>	<b>109 094 615</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början		
Byggnader	-13 076 003	-12 545 290
Standardförbättringar	- 925 969	- 802 506
	<u>-14 001 972</u>	<u>-13 347 796</u>
Årets avskrivning byggnader	- 549 288	- 530 713
Årets avskrivning standardförbättringar	- 123 463	- 123 463
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-14 674 722</b>	<b>-14 001 972</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

<b>Varav</b>	<b>94 419 893</b>	<b>95 092 643</b>
Byggnader	87 856 899	88 406 187
Mark	6 377 800	6 377 800
Standardförbättringar	185 194	308 656

**Taxeringsvärden**

bostäder	95 200 000	95 200 000
Totalt taxeringsvärde	<u>95 200 000</u>	<u>95 200 000</u>
varav byggnader	71 000 000	71 000 000

				2009-12-31	2008-12-31	
<b>Not 11 Skattefordringar</b>						
Skattefordringar				530 595	539 883	
Skattekonto				72 515	67 744	
				<u>603 110</u>	<u>607 627</u>	
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>						
Förutbetald kabel-tv-avgift				36 020	36 020	
Övriga förutbetalda kostnader				13 028	0	
Upplupna ränteintäkter				4 100	37 198	
				<u>53 148</u>	<u>73 218</u>	
<b>Not 13 Likviditetsplacering via Riksbyggen</b>						
Likviditetsplacering via Riksbyggen				5 200 000	6 500 000	
	<b>Typ</b>	<b>Saldo</b>	<b>Ränta</b>	<b>Slutdatum</b>		
	90 dagar	2 500 000	,50	2010-01-10		
	90 dagar	1 200 000	,50	2010-02-10		
	90 dagar	1 500 000	,50	2010-03-10		
<b>Not 14 Kassa och bank</b>						
Handkassa				2 500	2 500	
Avräkning med Swedbank				2 744 522	1 459 287	
				<u>2 747 022</u>	<u>1 461 787</u>	
<b>Not 15 Eget kapital</b>						
			<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>	
			<i>Insatser &amp; uppl. avg.</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>	
<b>Vid årets början</b>			<b>5 777 560</b>	<b>6 332 500</b>	<b>7 683 348</b>	
Förändring av underhållsfond					1 220 126	
Avsättning till underhållsfond				1 090 987		
Uttag ur underhållsfond				-2 311 113		
Årets resultat					- 466 482	
<b>Vid årets slut</b>			<b>5 777 560</b>	<b>5 112 374</b>	<b>8 436 992</b>	
<b>Not 16 Fastighetslån</b>						
Fastighetslån				83 868 558	84 130 253	
<b>Skuld vid årets slut</b>				<b>83 868 558</b>	<b>84 130 253</b>	
<b>Låneinstitut</b>	<b>Ränta</b>	<b>Bundet till Ing. skuld</b>		<b>Nya lån</b>	<b>Årets amort.</b>	<b>Utg. skuld</b>
SBAB	3,75	2012-06-08	32 625 168		121 195	32 503 973
SWEDBANK	1,09	2010-10-08	29 910 000	Omsatt 091026	120 000	29 790 000
SWEDBANK	4,20	2010-10-25	7 331 750		20 500	7 311 250
SWEDBANK	4,37	2010-11-25	14 263 335			14 263 335
			<b>84 130 253</b>		<b>261 695</b>	<b>83 868 558</b>

2009-12-31 2008-12-31

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och sociala avgifter	32 307	30 393
Upplupna räntekostnader	247 647	331 862
Upplupna elkostnader	17 174	811
Upplupna vattenavgifter	0	21 286
Upplupna värmekostnader	157 372	147 500
Upplupna kostnader för renhållning	12 343	11 426
Upplupna revisionsarvoden	18 791	9 750
Upplupna styrelsearvoden	93 900	92 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 265	0
Förutbetalda hyror och avgifter	591 412	631 345
	<hr/>	<hr/>
	1 206 211	1 276 473

Lund 2010-03-10

Eva Granquist

Fredrik Olsson

Håkan Larsson

Hans Wikner

Birgitta Danielsson

Enn Kaldjäv

Per Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats.

Malmö 2010-03-25  
KPMG

Bo Widerstrand  
Auktoriserad revisor

Lund 2010-03-29

Bengt Andersson  
Föreningsrevisor



## Revisionsberättelse

Till årsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Valdemar

Org nr 716438-9319

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Valdemar för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 2010-03-25

Bo Widerstrand  
Auktoriserad revisor

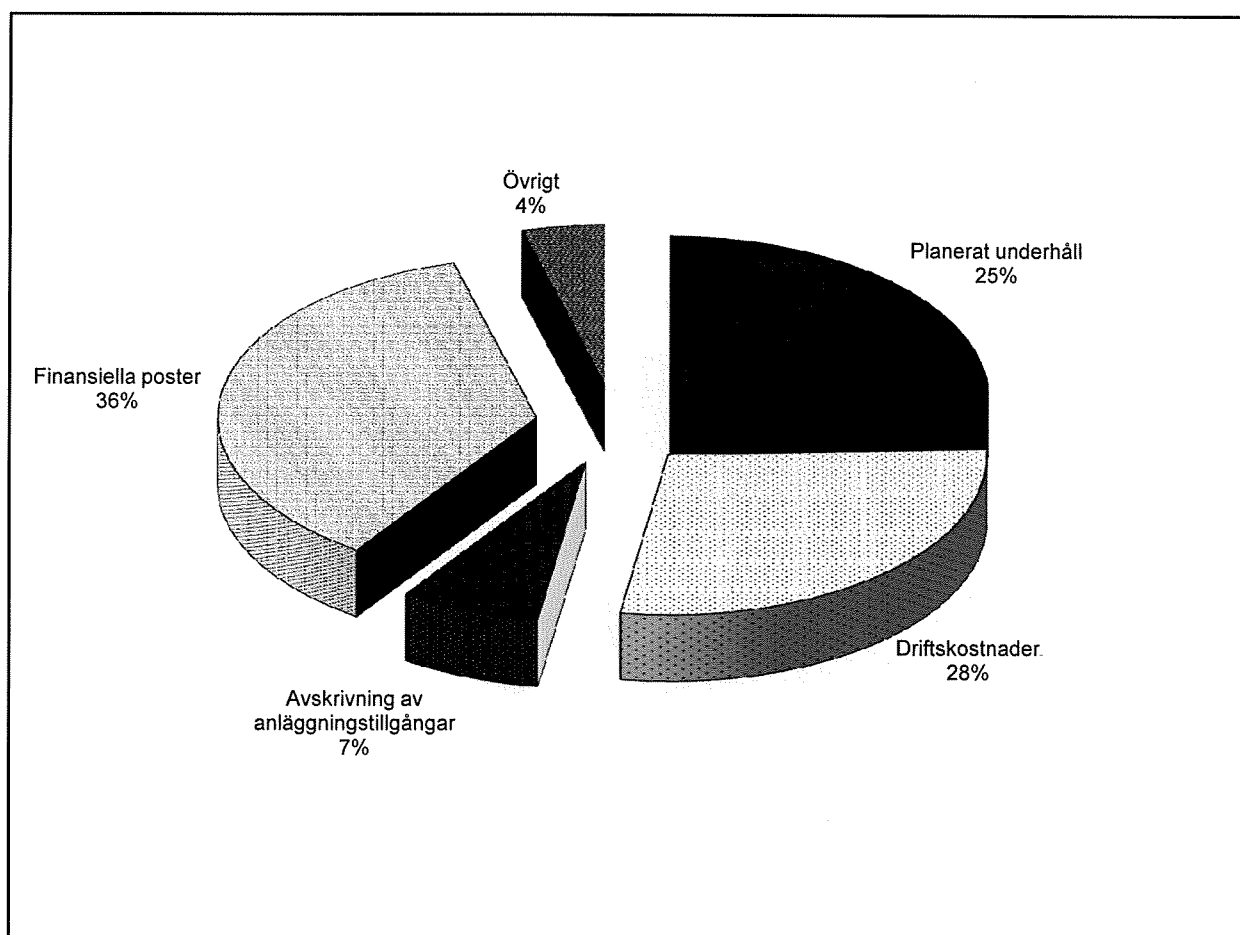
Lund 2010-03-29

Bengt Andersson  
Förtroendevald revisor



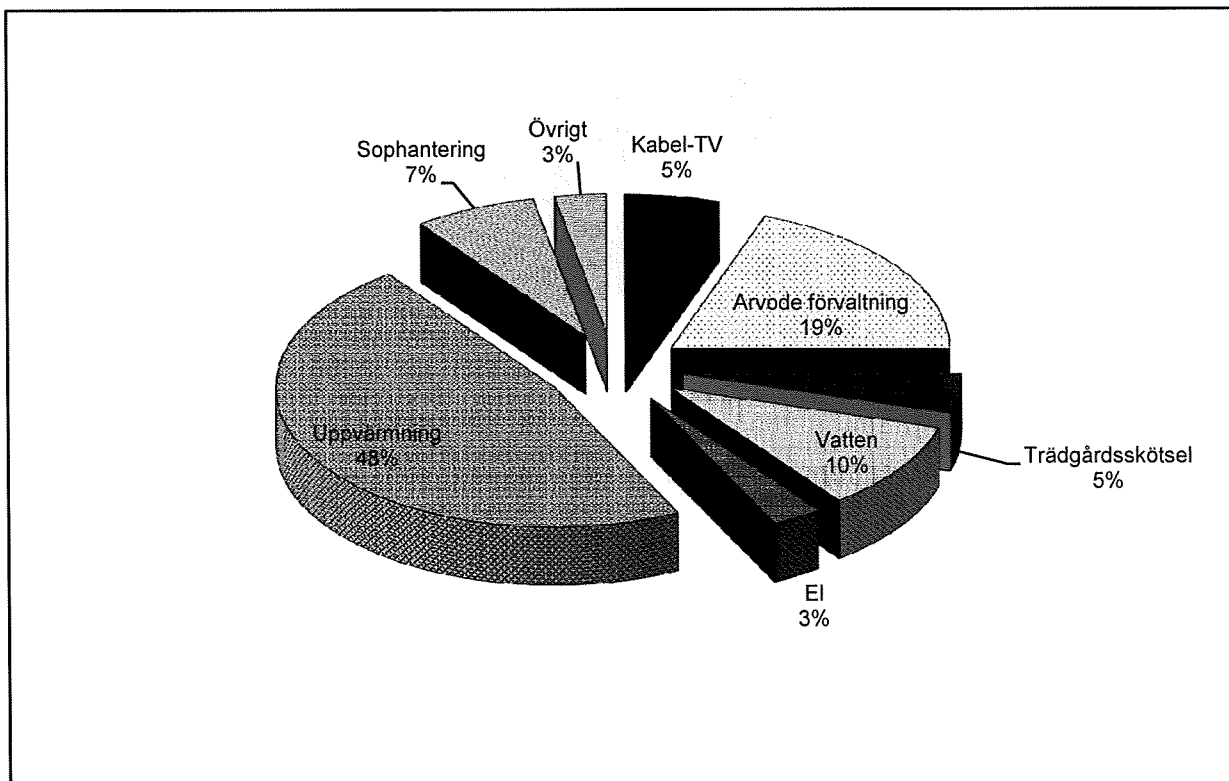
## Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2009	2008
Reparationer	50 863	39 773
Planerat underhåll	2 311 113	101 890
Fastighetsavgift/skatt	164 088	154 800
Driftskostnader	2 660 288	2 606 883
Övriga kostnader	67 608	10 902
Personalkostnader	114 674	111 005
Avskrivning av anläggningstillgångar	672 751	654 176
Finansiella poster	3 445 104	3 629 519
<b>Summa kostnader</b>	<b>9 486 488</b>	<b>7 308 947</b>



**Driftskostnadsfördelning**

	2009	2008
Fastighetsförsäkring (Sveland)	47 215	43 246
Arvode förvaltning (utöver avtal)	7 030	0
Kabel-TV (Com Hem)	144 080	136 572
IT-kostnader (domännamn)	550	525
Revisionsarvode, externt (KPMG)	15 000	15 000
Arvode förvaltning (Riksbyggen)	511 537	507 669
Trädgårdsskötsel (Trädgårdsteamet)	118 125	149 819
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 16 800	- 10 700
Obligatoriska besiktningar (OVK gemensamhetslokal)	7 619	0
Snöröjning	36 382	23 344
Förbrukningsmateriel	28 235	36 708
Vatten (VA-verket)	265 332	250 557
El (Lunds Energi)	77 494	58 887
Uppvärmning (Lunds Energi, fjärrvärme)	1 233 988	1 201 955
Sophantering (Lunds Renhållningsverk, Ragnsells)	184 501	193 302
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>2 660 288</b>	<b>2 606 883</b>



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2009

2008

BOA (kvm):

2009	2008
10942	10942
Kr / kvm	Kr / kvm

Fastighetsförsäkring (Sveland)	4	4
Arvode förvaltning (utöver avtal)	1	0
Kabel-TV (Com Hem)	13	12
IT-kostnader (domännamn)	0	0
Revisionsarvode, externt (KPMG)	1	1
Arvode förvaltning (Riksbyggen)	47	46
Trädgårdsskötsel (Trädgårdsteamet)	11	14
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-1
Obligatoriska besiktningar (OVK gemensamhetslokal)	1	0
Snöröjning	3	2
Förbrukningsmateriel	3	3
Vatten (VA-verket)	24	23
El (Lunds Energi)	7	5
Uppvärmning (Lunds Energi, fjärrvärme)	113	110
Sophantering (Lunds Renhållningsverk, Ragnsells)	17	18
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>243</b>	<b>238</b>

# 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 av 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 5% och uppåt.

## STÄLLDA SÄKERHETER

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

## VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

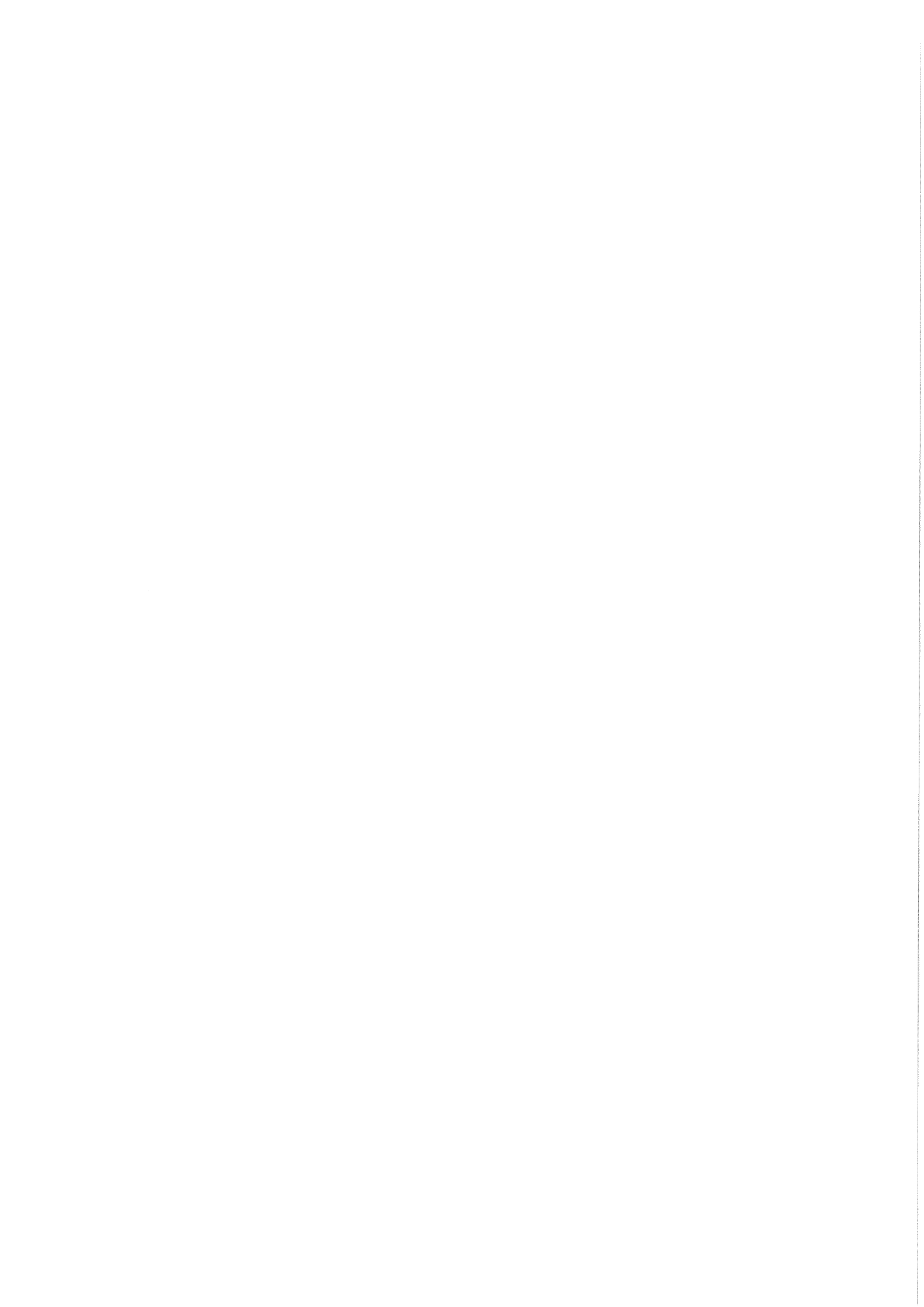
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

## ÅRSAVGIFT

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

## ÅRSREDOVISNING

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





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

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

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

Riksbyggen  
Tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)