

Innehåll

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
<i>Ansvarsförbindelser</i>	7
<i>Ställda panter</i>	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Ym H

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där medlemmarna har ansvaret för skötsel, drift och underhåll. Enligt lagen om ekonomiska föreningar ska föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter handhas av medlemmarna genom den styrelse de väljer

Att köpa en bostadsrätt betyder att man köper rätten att nyttja en bostad och blir medlem i en bostadsrättsförening. Bostaden kan vara en lägenhet, villa, radhus eller kedjehus. Man äger inte lägenheten utan medlemmarna i föreningen äger tillsammans hela fastigheten, det vill säga bostäderna, alla gemensamma utrymmen och eventuella uteplatser. Detta betyder att man som medlem blir delägare i en fastighet och har därmed ett personligt intresse av att föreningen sköts på ett tillfredställande sätt.

Som bostadsrättshavare är man med och fattar beslut om hur huset ska skötas. Det görs vid den årliga ordinarie föreningsstämman eller vid en extra stämma. Varje bostadsrätt har en röst. För att kunna vara med och påverka beslut krävs det att man som bostadsrättshavare är aktiv. Man har, om man vill, därmed möjlighet att påverka beslut.

Styrelsen ansvarar för föreningens ekonomi och ska se till att de beslut som medlemmarna fattar verkställs. Den väljs vid den ordinarie stämman av medlemmarna, som där också utser revisorer och valberedning.

Precis som hyresgäster betalar hyra, måste den som har en bostadsrätt betala en så kallad årsavgift. Beloppet delas oftast upp i tolv eller fyra delar, så att inbetalningen görs varje månad eller kvartal.

Årsavgiften ska täcka föreningens kostnader för drift och underhåll av fastigheten och dessutom räntor och amorteringar på lån.

Föreningen är också skyldig att regelbundet sätta undan pengar för underhåll och reparation av fasader, trappor, stamledningar, avlopp med mera. Men denna fond för yttre underhåll räcker inte alltid, så många föreningar tar lån till sådana åtgärder.

I en del föreningar försöker medlemmarna hålla kostnaderna nere genom att själva ta hand om administration, trädgårdsskötsel med mera.

Av föreningens stadgar framgår vilka skyldigheter och rättigheter den enskilda bostadsrättshavaren och föreningen har mot varandra. Till skillnad från hyresgäster har bostadsrättshavare ett omfattande underhållsansvar. Det krävs därför att hemförsäkringen är anpassad till det och skyddar både lösöre och eventuella installationer som gjorts i lägenheten.

De flesta bostadsrättsföreningar är medlemmar i någon riksorganisation för att få hjälp med administration och rådgivning. HSB och Riksbyggen är folkrörelsekooperativa organisationer. SBC, Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation, är en organisation för privata bostadsrättsföreningar (sådana som inte är kooperativa). En del privata föreningar är i stället medlemmar i en lokal fastighetsägareförening.

För Brf Valdemars del innebär detta att:

- Brf Valdemar är delägare i Riksbyggen.
- Riksbyggen är INTE delägare i Brf Valdemar
- föreningen ägs enbart av sina medlemmar.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Valdemar får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2005-01-01 - 2005-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t o m</u>	
Joakim Simonsson	Föreningen	Stämman	2007
Jeanette Bengtsson	"	"	2007
Sten Welander	"	"	2006
Juhan Palm	"	"	2007
Enn Kaldjärv	"	"	2006
Johan Smeds	"	"	2006
Martin Böök	Riksbyggen		

Styrelsesuppleanter

Björn Erlandsson	Föreningen	Stämman
Birgitta Danielsson	"	"
Birgit Silvmarker	"	"
Andreas Karlsson	Riksbyggen	"

Ordinarie revisor(er)

Bengt Andersson	<u>Utsedd av</u> Föreningen	<u>Revisorssuppleant(er)</u> Ingrid Nilsson
Lindebergs Grant Thornton AB		

Granskningen har utförts av Lindebergs Grant Thornton AB.

Valberedning Kerstin Olsson och Eva Granquist

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Valdemar 1 i Lunds kommun med 129 lägenheter och 1 lokal. Fastigheterna är uppförda 1989 genom totalentreprenad. Fastigheternas adress är Valdemars väg och Snorres väg i Lund.

Föreningens fastigheter fördelar sig enligt nedan:

38 st	4 rum och kök
45 st.	3 rum och kök
46 st	2 rum och kök
1 st	Lokaler
65 st	Garage
65 st	P-platser
20 st	P-platser avsedda för besökande

Total tomtarea uppgår till	34 696 kvm
Total bostadsarea uppgår till	11 118 kvm

Årets taxeringsvärde	67 800 000
Föregående års taxeringsvärde	67 800 000

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Sveland Sakförsäkringar AB.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Lund har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Södra och Mellersta Skåne.

Underhåll

Utfört underhåll

Föreningen har under 2005 utfört underhåll och reparationer för 107 693 kr, varav 51 125 kr avser underhåll och 56 568 kr avser reparationer.

Under 2005 har föreningen fördubblat antalet belysningsarmaturer på garage. Detta har styrelsen gjort för att förbättra belysningen och för att öka tryggheten på parkeringarna.

2005 gjordes även en utökad service av ventilationsaggregaten i lägenheterna, den omfattade även viss renovering och injustering av aggregaten.

Föreningen har även genomfört statuskontroll av samtliga lägenheter under 2005. Uppföljning av denna pågår under år 2006.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 27 570 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 919 tkr (83 kr/kvm). Avsättning enligt underhållsplanen för verksamhetsåret 2006 sker med 900 tkr (81 kr/kvm).

Bland de större planerade underhållsåtgärderna för de kommande åren finns byte av avstängningsventilerna för varmvattencirkulationen, utvändig målning av träfasader och takfot samt utbyte av rötskadad panel. Dessutom har en grönplan utformats med förslag på förändringar av utemiljön som föreningen har möjlighet att genomföra.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit en ordinarie föreningsstämma 2005-06-01 och en extra föreningsstämma 2005-04-21. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Föreningen har under 2005 antagit nya stadgar. Dessa antogs vid en extra stämma den 21 april och vid den ordinarie stämman den 2 juni. De nya stadgarna är anpassade efter de ändringar som har gjorts i bostadsrättslagen.



Ekonomi

Styrelsen har under 2005 beslutat att delta i Riksbyggens gemensamma låneupphandling. Detta för att få ännu bättre lånevillkor och pressa bankernas marginaler på föreningens lån.

Resultat och ställning (tkr)

	2005	2004	2003	2002	2001
Rörelsens intäkter	8 864	9 107	13 158	9 090	8 317
Rörelseresultat	5 074	5 530	8 059	4 577	5 077
Resultat efter finansiella poster	698	815	771	- 431	142
Balansomslutning	104 800	104 402	103 378	103 227	103 596
Soliditet %	12,80%	12,18%	9,79%	8,94%	11,22%
Likviditet %	415,32%	315,13%	420,41%	325,92%	492,85%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,02%	0,01%	0,03%	0,08%	0,21%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	683	690	1 043	679	665
Lån, kr / kvm	8 084	8 105	8 125	8 152	8 168
Fond för yttre underhåll	3 524	2 676	—	—	—

OBS! 2003 avser 18 månader.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2004 då avgifterna sänktes med 1,2%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2006 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 683 kr kvm/år.

Överlåtelse

Under 2005 har 20 överlåtelse av bostadsrätter skett (år 2004, 13 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal avseende:

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

Övrig verksamhet / Medlemsarrangemang

Under 2005 har 5 nummer av Valdemar Expressen kommit ut. Valdemar Expressen är ett informationsblad till medlemmarna om vad som sker i och kring föreningen.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till stämmans förfogande finns följande medel i kronor:

Balanserat resultat	4 259 853
Årets resultat före fondförändring	697 680
Fondavsättning enligt stadgarna	-900 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	51 125
Summa över/underskott	4 108 658

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	4 108 658

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2005-01-01</i> <i>2005-12-31</i>	<i>2004-01-01</i> <i>2004-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	7 822 659	7 893 985
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 1 340	- 900
Bränsleavgifter		1 038 956	983 323
Övriga förvaltningsintäkter	3	4 069	230 411
		<u>8 864 343</u>	<u>9 106 819</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer, löpande underhåll	4	- 93 484	- 205 729
Underhåll	5	- 51 125	0
Fastighetsskatt		- 339 000	- 339 000
Driftskostnader	6	-2 430 333	-2 248 030
Övriga kostnader	7	- 113 835	- 60 747
Personalkostnader	8	- 138 594	- 115 118
Avskrivningar av anläggningstillgångar	9	- 623 936	- 607 749
		<u>-3 790 306</u>	<u>-3 576 372</u>
Rörelseresultat		5 074 037	5 530 447
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		150 000	100 000
Ränteintäkter	10	118 387	97 364
Räntekostnader	11	-4 644 744	-4 913 230
Resultat efter finansiella poster		697 680	814 581
Inkomstskatt		0	0
ÅRETS RESULTAT		<u>697 680</u>	<u>814 581</u>

Tillägg till resultaträkningen

Avsättning till underhållsfond		- 900 000	- 900 000
lanspråktagande av underhållsfond		51 125	0
Förändring av underhållsfond		<u>- 848 875</u>	<u>- 900 000</u>
Resultat efter fondförändring		- 151 195	- 85 419

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2005-12-31	2004-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	97 001 936	97 604 071
Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier	13	4 985	26 785
		<u>97 006 921</u>	<u>97 630 857</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	0	300 000
Långfristiga fordringar	15	1 500 000	1 500 000
		<u>1 500 000</u>	<u>1 800 000</u>
Summa anläggningstillgångar		98 506 921	99 430 857
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar			
Skattefordringar		418 836	418 836
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	82 223	27 601
		<u>501 059</u>	<u>446 437</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	4 100 000	3 750 000
		<u>4 100 000</u>	<u>3 750 000</u>
Kassa och bank	18	1 692 100	774 936
Summa omsättningstillgångar		6 293 159	4 971 373
SUMMA TILLGÅNGAR		104 800 079	104 402 230

K

M/S

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2005-12-31	2004-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		5 509 995	5 509 995
Upplåtelseavgifter		267 565	267 565
Underhållsfond		3 524 464	2 675 589
		<u>9 302 024</u>	<u>8 453 149</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 259 853	4 345 272
Årets resultat		697 680	814 581
Avsättning till underhållsfond		- 900 000	- 900 000
lanspråktagande av underhållsfond		51 125	0
		<u>4 108 658</u>	<u>4 259 853</u>
Summa eget kapital		13 410 682	12 713 002
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, långfristiga	20	89 874 151	90 111 670
		<u>89 874 151</u>	<u>90 111 670</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förutbetalda hyror och månadsavgifter		636 266	622 890
Leverantörsskulder		313 861	379 727
Övriga skulder, kortfristiga	21	5 575	5 806
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	559 544	569 134
		<u>1 515 246</u>	<u>1 577 557</u>
Summa skulder		91 389 397	91 689 227
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		104 800 079	104 402 230

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån 103 427 000 103 427 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2005-12-31 2004-12-31

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

En äkta bostadsrättsförening beskattas enligt schablon som ett privatbostadsföretag vilket innebär att det ej finns någon skillnad mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Belopp i kr om inget annat anges.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar är dubbelbeskattade. Utöver fastighetsskatt är det många bostadsrättsföreningar som betalar statlig inkomstskatt. Inkomstskatten är en schablonskatt och innebär att 3% av taxeringsvärdet, med tillägg för ränteintäkter/räntebidrag och avdrag för räntekostnader, tas upp till beskattning med 28%. Föreningens underskottavdrag uppgick enligt senaste inlämnad deklaration till skattemyndigheten till 35 816 207 kr.

Underhåll/underhållsfond

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

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.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2005-12-31 2004-12-31

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	85 år
Standardförbättringar och markanläggningar	10 år
Inventarier, fastighetsinventarier	5 år

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	7 598 849	7 667 475
Hyror, lokaler	5 410	7 110
Hyror, garage	171 600	172 600
Hyror, p-platser	46 800	46 800
	<hr/>	<hr/>
	7 822 659	7 893 985

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 1 340	- 900
	<hr/>	<hr/>
	- 1 340	- 900

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga ersättningar	3 284	167
Fakturerade kostnader	313	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 128	- 75
Övriga intäkter	600	88 896
Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion	0	141 423
	<hr/>	<hr/>
	4 069	230 411

Not 4 Reparationer, löpande underhåll

Bostäder	42 103	205 729
VVS	11 815	0
Ventilation	2 650	0
Självrisk	36 916	0
	<hr/>	<hr/>
	93 484	205 729

Not 5 Underhåll

Bostäder	51 125	0
	<hr/>	<hr/>
	51 125	0

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2005-12-31	2004-12-31
Not 6 Driftskostnader		
Övriga försäkringar (Antcimex)	30 814	30 814
Fastighetsförsäkring	41 353	44 980
Arvode förvaltning	237 700	201 860
Kabel-TV	97 931	53 088
Juridiska kostnader	1 663	675
Arvode auktoriserad revisor	13 563	14 000
Fastighetskötsel	381 250	240 672
Snöröjning	38 400	24 403
Underhållsplanering	13 500	17 698
Förbrukningsmateriel	51 938	35 408
Vatten	247 359	255 032
El	66 374	56 462
Uppvärmning	1 014 028	1 077 841
Sophantering	194 461	195 097
	<u>2 430 333</u>	<u>2 248 030</u>
Not 7 Övriga kostnader		
Övriga kostnader	7 683	13 403
Kreditupplysningar	1 641	0
Telefon och porto	4 174	3 593
Medlems- och föreningsavgifter	3 870	3 870
Köpta tjänster (Jour, SBA, statuskontroll och grönyteplan)	92 467	24 881
Konsultarvoden	4 000	15 000
	<u>113 835</u>	<u>60 747</u>
Not 8 Personalkostnader		
Medelantalet anställda	0	0
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelse- och mötesarvoden	84 900	75 150
Förlorad arbetsförtjänst och körersättning	5 046	4 849
Övriga kostnadsersättningar, parkeringsavgifter	180	189
Arvode uppdrag	3 850	400
Föreningsvald revisor	2 600	1 999
Ersättning för övriga tjänster	1 300	2 250
Ersättning för städning av kvarterslokalen	6 150	400
Utbildning, förtroendevalda	7 125	3 600
Summa	<u>111 151</u>	<u>88 837</u>
Sociala kostnader	27 443	26 281
	<u>138 594</u>	<u>115 118</u>

Styrelsen har haft 10 möten under året.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2005-12-31	2004-12-31
Not 9 Avskrivningar av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	478 673	462 486
Avskrivning om- och tillbyggnader	123 463	123 463
Maskiner och inventarier	21 801	21 801
	<u>623 936</u>	<u>607 749</u>
Not 10 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Föreningssparbanken	2 277	4 217
Ränteintäkter likvidplacering via Riksbyggen	59 577	54 443
Ränteintäkt avgifts- och hyresfordringar	200	37
Övriga ränteintäkter	56 333	38 667
	<u>118 387</u>	<u>97 364</u>
Not 11 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	4 644 544	4 884 530
Övriga finansiella kostnader	200	28 700
	<u>4 644 744</u>	<u>4 913 230</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>
Summa anskaffningsvärden	109 094 615	109 094 615
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 058 425	-10 595 939
Standardförbättringar	- 432 119	- 308 656
	<u>-11 490 544</u>	<u>-10 904 595</u>
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 478 673	- 462 486
Årets avskrivning standardförbättringar	- 123 463	- 123 463
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 092 679	-11 490 544
Restvärde enligt plan vid årets slut	97 001 936	97 604 071
Varav		
Byggnader	89 945 092	90 423 765
Mark	6 377 800	6 377 800
Standardförbättringar	679 044	802 506

M/S *K*

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2005-12-31	2004-12-31
Taxeringsvärden		
bostäder	67 800 000	67 800 000
lokaler	0	0
Totalt taxeringsvärde	67 800 000	67 800 000
varav byggnader	45 000 000	45 000 000
Not 13 Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	243 828	243 828
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	23 000	23 000
	266 828	266 828
Summa anskaffningsvärden	266 828	266 828
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 217 042	- 195 241
Installationer	- 23 000	- 23 000
	- 240 042	- 218 241
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	- 21 801	- 21 801
	- 21 801	- 21 801
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	238 843	217 042
Maskiner	0	0
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	23 000	23 000
Bilar och andra transportmedel	0	0
	- 261 843	- 240 042
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 261 843	- 240 042
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 985	26 785
Varav		
Maskiner	4 985	26 785

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2005-12-31	2004-12-31		
Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav				
Obligationer, värdepapper	0	300 000		
	<u>0</u>	<u>300 000</u>		
Not 15 Långfristiga fordringar				
Andelar i Riksbyggen	1 500 000	1 500 000		
	<u>1 500 000</u>	<u>1 500 000</u>		
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 110	17 696		
Övriga förutbetalda driftkostnader	465	584		
Upplupna ränteintäkter	7 848	9 321		
Fastighetsförsäkring	42 800	0		
	<u>82 223</u>	<u>27 601</u>		
Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen				
Likviditetsplacering via Riksbyggen	4 100 000	3 750 000		
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum	
30 dagar	700 000	0,85	2006-01-10	
90 dagar	1 200 000	1,55	2006-01-10	
90 dagar	1 000 000	1,55	2006-02-10	
90 dagar	1 200 000	1,60	2006-03-10	
Not 18 Kassa och bank				
Handkassa	3 000	3 000		
Skattekonto	43 236	38 667		
Avräkning med Föreningssparbanken	1 645 864	733 269		
	<u>1 692 100</u>	<u>774 936</u>		
Not 19 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	5 777 560	2 675 589	0	4 259 853
Disposition enl stämmobeslut			0	
Förändring av underhållsfond				- 848 875
Avsättning enligt plan		900 000		
lanspråkstagande ur fond		- 51 125		
Årets resultat				697 680
Vid årets slut	5 777 560	3 524 464	0	4 108 658

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

							2005-12-31	2004-12-31
Not 20 Fastighetslån, långfristiga								
Fastighetslån							89 874 151	90 111 670
Skuld vid årets slut							89 874 151	90 111 670
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld		
SBAB	3,75	2012-06-08	33 024 345		88 259	32 936 086		
SBAB	4,29	2006-06-15	9 155 706		24 517	9 131 189		
SBAB	4,29	2006-06-15	1 425 302		3 865	1 421 437		
SBAB	4,29	2006-06-15	12 355 527		33 066	12 322 461		
SBAB	4,29	2006-06-15	1 248 957		3 407	1 245 550		
SBAB	5,90	2008-03-03	32 901 836		84 405	32 817 431		
			90 111 670		237 519	89 874 151		
Not 21 Övriga skulder, kortfristiga								
Övriga skulder till kunder							5 575	5 575
Upplupna sociala avgifter och skatter							0	231
							5 575	5 806
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter								
Upplupna löner och sociala avgifter							18 400	14 295
Upplupna räntekostnader							425 240	481 404
Upplupna elkostnader							8 533	0
Upplupna vattenavgifter							23 392	0
Upplupen kostnad renhållning							12 504	11 785
Övriga upplupna kostnader för drift och underhåll							3 125	0
Övrigt							68 350	61 650
							559 544	569 134

Handwritten mark

Handwritten mark


Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2005-12-31 2004-12-31

Lund 2006-05-07

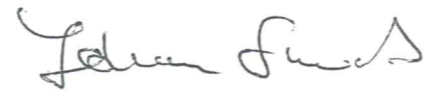

Joakim Simonsson


Jeanette Bengtsson


Sten Welander


Juhan Palm


Enn Kaldjärv


Johan Smeds


Martin Bök

Vår revisionsberättelse har avgivits

2006-05-12



Ann Theander
Auktoriserad revisor
Lindebergs Grant Thornton AB


Bengt Andersson
Föreningsrevisor

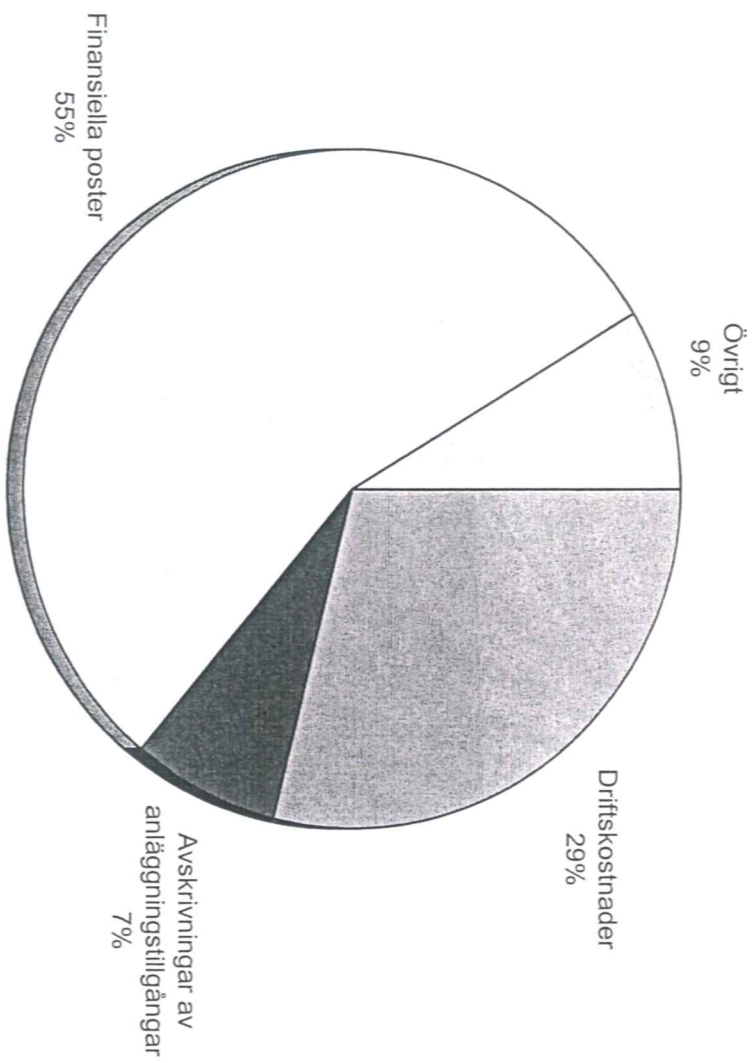
Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2005-12-31	2004-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	697 680	814 581
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i>		
Avskrivningar	623 936	607 749
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
	1 321 616	1 422 330
Årets skatt (resultatförd inkomstskatt)	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 321 616	1 422 330
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	- 54 622	- 492 114
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	- 62 311	737 726
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 204 683	1 667 942
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Försäljning av byggn. & inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	0	0
Amortering av skuld	- 237 519	- 219 388
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	300 000	- 500 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	62 481	- 719 388
Årets kassaflöde	1 267 164	948 554
Likvida medel vid årets början	4 524 936	3 576 381
Likvida medel vid årets slut	5 792 100	4 524 935

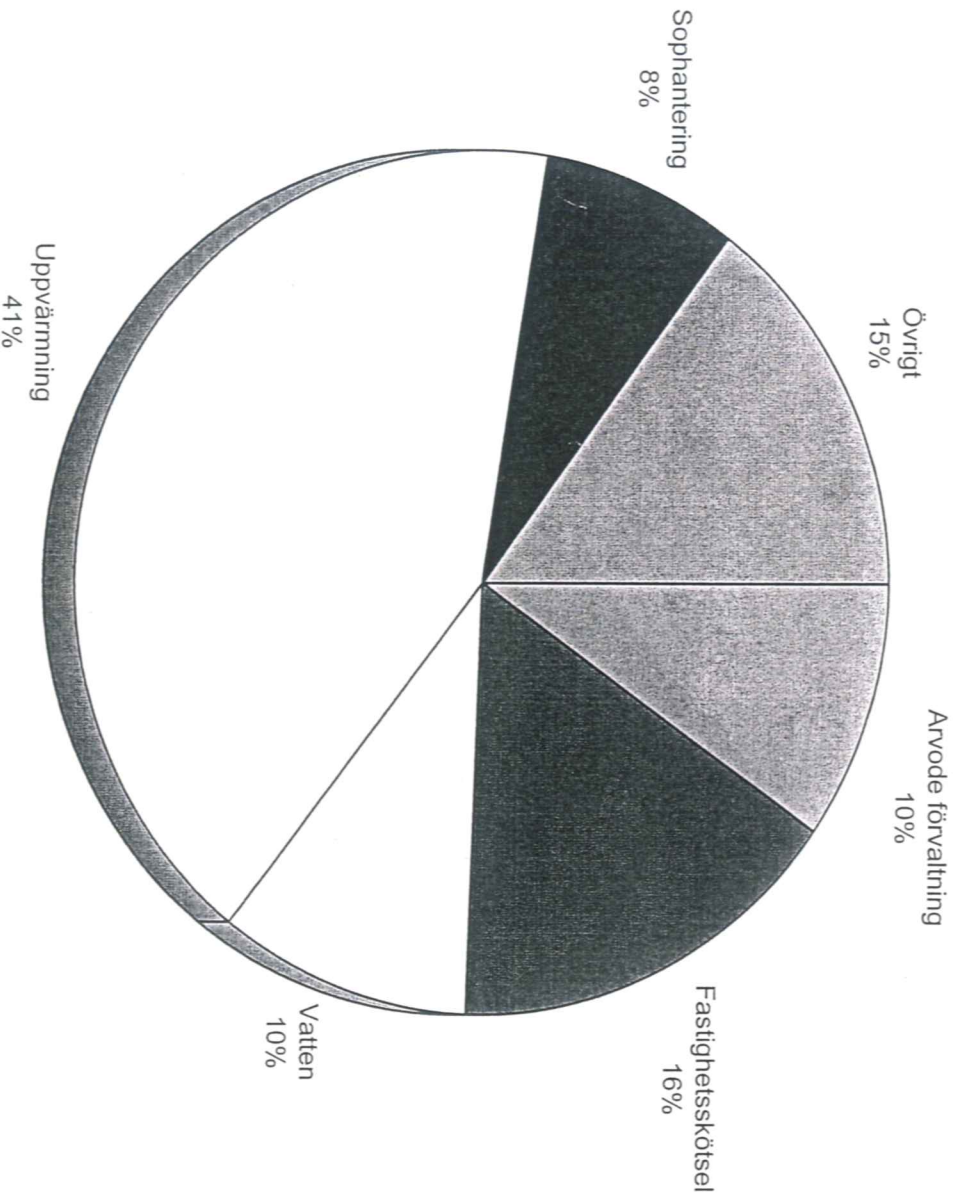
1

Mjm

Kostnadsfördelning



Driftkostnadsfördelning



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Riksbyggens Bostadsrättsförening Valdemar
Org.nr 716438-9319

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens bostadsrättsförening Valdemar för räkenskapsåret 2005-01-01 – 2005-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamöterna är ersättningsskyldiga mot föreningen. Vi har även granskat om styrelseledamöterna på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, bokföringslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med lagen om ekonomiska föreningar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamöterna ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 12/5 2006

Lund den 18/5 2006



Lindebergs Grant Thornton AB
Ann Theander
Auktoriserad revisor



Bengt Andersson
Föreningsrevisor

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

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

AVSKRIVNING

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

BALANSRÄKNING

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

BRÄNSLETILLÄGG

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

EKONOMISK FÖRENING

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

FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

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

LIKVIDITET

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

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 driftkostnader. 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.

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.