

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RBF Valdemar i Lund  
Org nr: 716438-9319





---

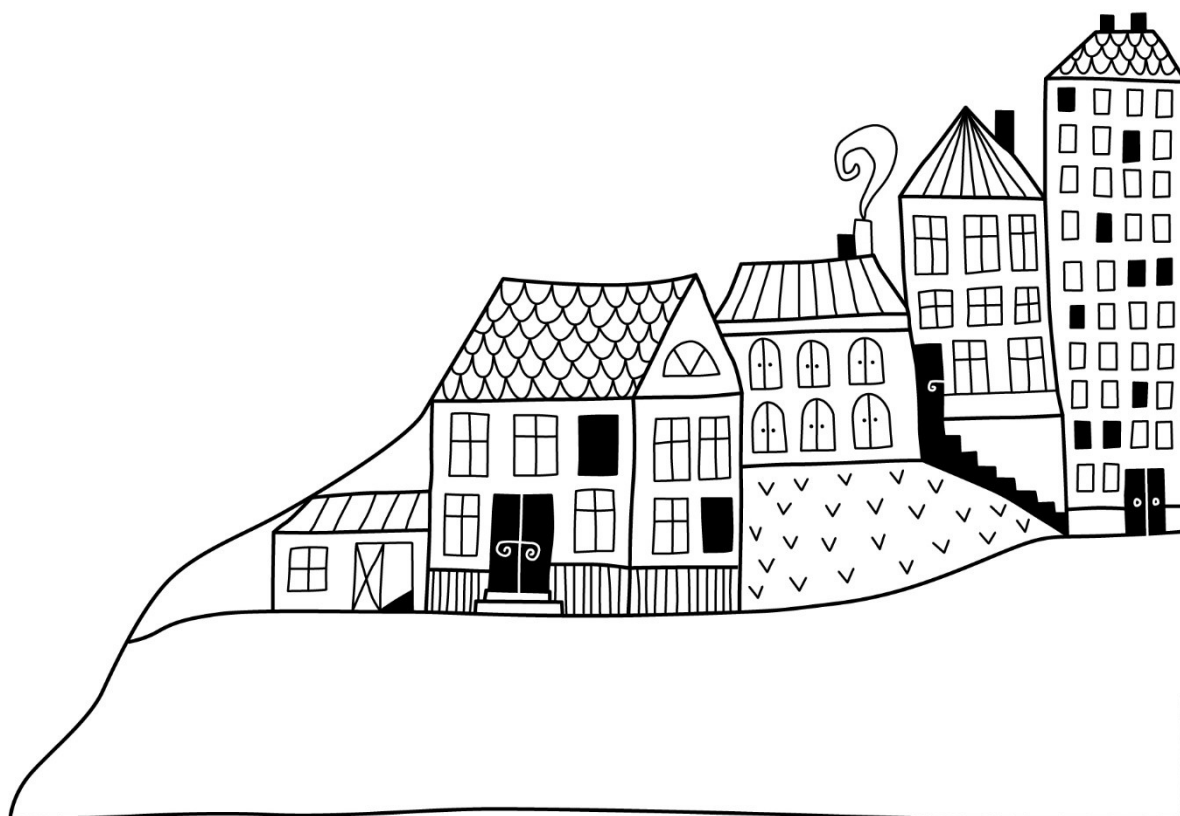
# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Valdemar får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2019-01-01 till 2019-12-31

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

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

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är 3 691 tkr bättre än föregående år. Anledningen till detta är att föregående år hade föreningen underhållskostnader på 5 289 tkr och i år ligger de på 1 142 tkr.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år främst beroende på de minskade kostnaderna för underhåll. Underhållskostnader varierar naturligt mellan åren och det görs en årlig reservering till underhållsfond. Räntekostnaderna har ökat något jämfört med föregående år då den rörliga räntan var exceptionellt låg föregående år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full likviditetstäckning. I budgeten är det upptaget underhållskostnader till 4 090 tkr. Undantaget planerat underhåll ger antagen budget full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 321% till 353%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 248 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 440 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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



<b>Lägenhetsfördelning</b>	
2 rok	46
3 rok	45
4 rok	38
<b>Summa</b>	<b>129</b>

<b>Dessutom tillkommer</b>	
<b>Föreningslokal</b>	<b>1</b>
<b>Garage</b>	<b>65</b>
<b>P-platser</b>	<b>65</b>

Total tomtarea 34 696 m<sup>2</sup>

Bostäder bostadsrätt 10 942 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 146 923 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 130 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i södra och mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

#### Föreningen har ingått följande avtal

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
Fjärrvärme	Kraftringen
Vatten och avlopp	VA syd
El	Kraftringen
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsförvaltning	Riksbyggen
Utemiljö	Riksbyggen
Parkering	Europark
Gångbanerenhållning	Lunds renhållningsverk
Sophämtning	Lunds renhållningsverk
Källsortering	Ragn-sells
Bredband	Ownit
Kabel-tv	Com hem
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Försäkringsupphandling	Proinova
Boappa	Information
Binero	E-post, Hemsida
Binero	Domännamn
Swoscom	Webb Hotell
Brandservice Brandtjänst AB	Brandskydd

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 496 tkr och planerat underhåll för 1 142 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 509 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 138 kr/m<sup>2</sup>. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 509 tkr (138 kr/m<sup>2</sup>).

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

<b>Tidigare utfört underhåll</b>		
<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Målning	2013	Gemensamhetslokal, garage
Utemiljö	2013	Renovering bänkar och bord
Parkering	2013	Plank
Sandlådor	2013	Byte av sand
Ventillation	2013	OVK
Värme	2013	Termostater
Bostäder	2016	Justering och tätning av dörrar
Värmesystem	2016	Byte av hela värmesystemet
Lekplats	2016	Byte av sand
Värmesystem	2017	Fortsättning byte värmesystem
Vatten och avlopp	2017	Underhållsspolning
Ventilation	2017	Projektering fläktbyte
Vatten	2018	Installationer för vattenkvalitet
Ventilation	2018	FTX-fläktar i lägenheter
Målning	2018	Plank och bänkar
Innemiljö lokal	2018	Ljusabsorbenter i föreninglokal
<b>Årets utförda underhåll</b>		
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>	
Underhåll soprum golv och dörr	144 439	
Installationer byta av armaturer	27 000	
Huskropp utvändigt	284 187	
Asfaltering	66 000	
Oljning av staket	33 440	
Skyltar	12 900	
Åtgärder mot Legionella	452 000	
Filterbyte ventilation	122 000	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Tak	2020	Plåt, takpannor, taktvätt
Installationer	2020	Stolpbelysning
Huskropp	2020	Putsning av husgrunder
Huskropp	2020	Målning träpanel

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Leif Gustafsson	Ordförande	2021
Robert Augustsson	Vice ordförande	Avgått 2020-02-12
Eva Ström	Sekreterare	2020
Hugo Wikman	Ledamot	Avgått 2019-11-11
Karina Bolinder	Ledamot	2020
Caroline Jephsson	Ledamot Riksbyggen	

#### Styrelsesuppleanter

	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Irene Nilsson	Suppleant	2020
Thomas Karlsson	Suppleant	2020
Farnaz Yadegari	Suppleant	2020
Johan Hjærtquist	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad revisor	2020
Joakim Simonsson	Förtroendevald revisor	2020

#### Revisorssuppleanter

	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Jeanette Bengtsson	2020

#### Valberedning

	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Jeanette Bengtsson	2020
Mona Nilsson	2020

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 177 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 174 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den sänktes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften samt värmeavgift med 2,0 % från och med 2020-01-01.

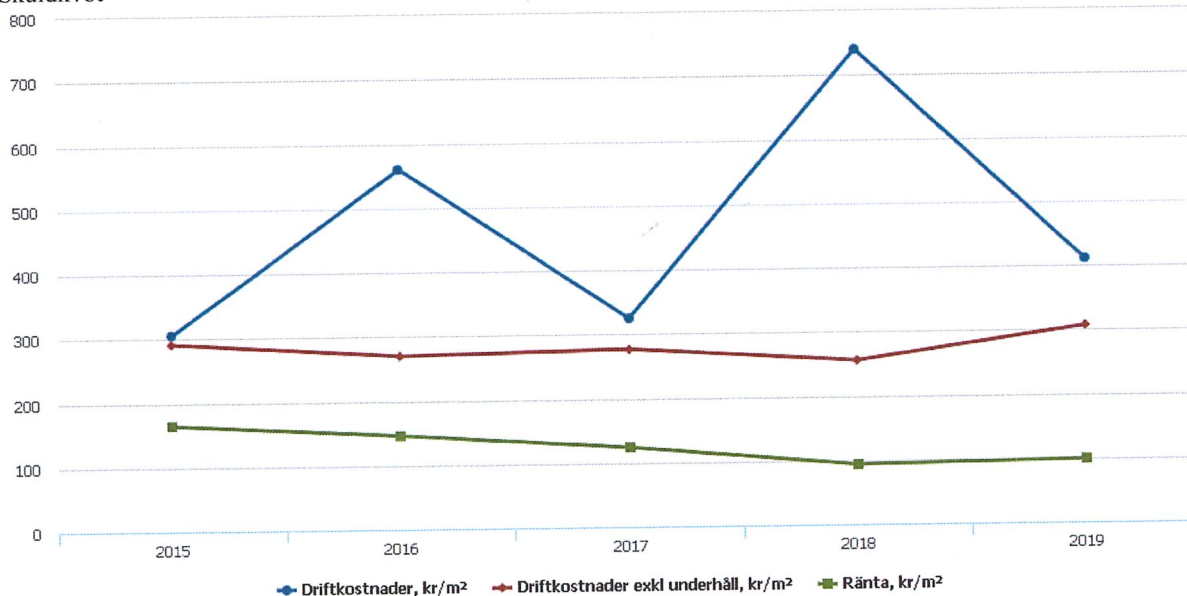
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 563 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	7 888	7 888	8 572	8 572	8 572
Resultat efter finansiella poster	192	-3 499	1 659	-1 273	1 789
Årets resultat	192	-3 499	1 659	-1 273	1 789
Resultat exklusive avskrivningar	1 440	-2 251	2 908	-24	3 037
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-69	-3 688	1 668	-1 237	1 761
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	138	131	113	107	113
Balansomslutning	93 534	93 879	97 776	96 170	97 401
Soliditet %	26	26	28	27	28
Likviditet %	353	321	505	364	399
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	563	563	625	625	625
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	130	130	130	130	130
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	411	740	325	560	305
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	307	256	277	270	291
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	99	94	124	146	164
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	356	322	674	610	790
Lån, kr/m <sup>2</sup>	6 184	6 239	6 250	6 264	6 276

Skuldkvot 8,39 8,62 7,94 7,99 7,94





## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 509 995	267 565	3 523 683	18 310 167	-3 498 794
Disposition enl. årsstämmobeslut				-3 498 794	3 498 794
Reservering underhållsfond			1 509 000	-1 509 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 142 166	1 142 166	
Årets resultat					192 111
<b>Vid årets slut</b>	<b>5 509 995</b>	<b>267 565</b>	<b>3 890 517</b>	<b>14 444 539</b>	<b>192 111</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	14 811 372
Årets resultat	192 111
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 509 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 142 166
<b>Summa</b>	<b>14 636 649</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**14 636 649**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 887 553	7 887 708
Övriga rörelseintäkter	Not 3	179 722	31 605
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 067 275</b>	<b>7 919 313</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 502 386	-8 091 644
Övriga externa kostnader	Not 5	-980 241	-932 043
Personalkostnader	Not 6	-168 724	-228 185
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 247 924	-1 247 924
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 899 276</b>	<b>-10 499 796</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 167 999</b>	<b>-2 580 484</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	156 384	156 384
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	15 311	18 212
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 147 584	-1 092 907
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-975 888</b>	<b>-918 311</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>192 111</b>	<b>-3 498 794</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>192 111</b>	<b>-3 498 794</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not.11	84 263 113	85 511 038
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>84 263 113</b>	<b>85 511 038</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	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>85 892 113</b>	<b>87 140 038</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 614	660
Övriga fordringar		138 927	126 516
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	450 114	442 359
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>594 655</b>	<b>569 535</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	7 046 899	6 169 569
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 046 899</b>	<b>6 169 569</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 641 554</b>	<b>6 739 104</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>93 533 667</b>	<b>93 879 142</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	5 777 560	5 777 560	
Fond för yttre underhåll	3 890 517	3 523 683	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>9 668 077</b>	<b>9 301 243</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	14 444 538	18 310 167	
Årets resultat	192 111	-3 498 794	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>14 636 649</b>	<b>14 811 372</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>24 304 726</b>	<b>24 112 615</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	67 064 130	67 664 130
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>67 064 130</b>	<b>67 664 130</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	600 000	600 000
Leverantörsskulder		300 705	489 383
Skatteskulder		37 386	2 996
Övriga skulder		8 275	8 275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 218 445	1 001 743
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 164 811</b>	<b>2 102 396</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>93 533 667</b>	<b>93 879 142</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	192 111	-3 498 794
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 247 924	1 247 924
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 440 035</b>	<b>-2 250 870</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-25 120	-87 128
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	62 415	-238 302
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 477 330</b>	<b>-2 576 301</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-600 000	-160 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-600 000</b>	<b>-160 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>877 330</b>	<b>-2 736 301</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>6 169 569</b>	<b>8 905 870</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>7 046 899</b>	<b>6 169 569</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Bredbandsinstallation	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 155 004	6 155 004
Hyror, garage	234 600	233 700
Hyror, p-platser	78 000	77 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 010	-300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 245	-500
Bränsleavgifter, bostäder	1 422 204	1 422 204
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 887 553</b>	<b>7 887 708</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga lokalintäkter	11 060	4 500
Övriga ersättningar	20 148	18 115
Fakturerade kostnader	1 080	1 720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-4
Övriga rörelseintäkter	8 866	7 274
Försäkringsersättningar	138 574	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>179 722</b>	<b>31 605</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-1 142 166	-5 289 126
Reparationer	-496 115	-140 514
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-206 863	-172 473
Försäkringspremier	-124 463	-108 457
Kabel- och digital-TV	-294 585	-292 545
Återbäring från Riksbyggen	20 800	6 875
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-15 023
Serviceavtal	-76 608	-22 169
Obligatoriska besiktningar	-80 491	-4 500
Snö- och halkbekämpning	-71 998	-119 554
Drift och förbrukning, övrigt	0	-17 633
Förbrukningsinventarier	-30 096	-41 997
Vatten	-385 232	-349 908
Fastighetsel	-77 113	-72 815
Uppvärmning	-1 293 037	-1 241 204
Sophantering och återvinning	-167 996	-169 743
Förvaltningsarvode drift	-76 424	-40 857
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-4 502 386</b>	<b>-8 091 644</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-860 845	-801 714
IT-kostnader	-7 525	-2 006
Arvode, yrkesrevisor	-9 188	-10 063
Övriga förvaltningskostnader	-13 357	-7 188
Kreditupplysningar	-3 300	-5 830
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 884	-19 071
Kontorsmateriel	-16 913	-26 174
Telefon och porto	-2 701	-4 991
Medlems- och föreningsavgifter	-5 418	-5 418
Konsultarvoden	0	-41 775
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Advokat och rättegångskostnader	-15 625	0
Övriga externa kostnader	-18 935	-6 263
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-980 241</b>	<b>-932 043</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-20 808
Styrelsearvoden	-138 400	-125 000
Sammanträdesarvoden	0	-7 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-25 500
Övriga personalkostnader	-2 000	-5 400
Sociala kostnader	-26 824	-44 277
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-168 724</b>	<b>-228 185</b>



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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 126 537	-1 126 537
Avskrivning Anslutningsavgifter	-121 388	-121 388
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 247 924</b>	<b>-1 247 924</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Utdelning på andelsägande i Riksbyggen intresseförening	156 384	156 384
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>156 384</b>	<b>156 384</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	15 184	17 777
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	127	435
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>15 311</b>	<b>18 212</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 079 649	-1 024 513
Övriga räntekostnader	-60	-60
Övriga finansiella kostnader	-67 875	-68 333
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 147 584</b>	<b>-1 092 907</b>



**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	101 482 190	101 482 190
Mark	6 377 800	6 377 800
Anslutningsavgifter	1 213 875	1 213 875
	<b>109 073 865</b>	<b>109 073 865</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>109 073 865</b>	<b>109 073 865</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-22 591 727	-21 465 190
Anslutningsavgifter	-971 101	-849 713
	<b>-23 562 828</b>	<b>-22 314 903</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 126 537	-1 126 537
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-121 388	-121 388
	<b>-1 247 925</b>	<b>-1 247 925</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-24 810 753</b>	<b>-23 562 828</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>84 263 113</b>	<b>85 511 038</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	77 763 926	78 890 463
Mark	6 377 800	6 377 800
Anslutningsavgifter	121 387	242 775
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	144 000 000	130 000 000
Lokaler	2 923 000	
	<b>146 923 000</b>	<b>130 000 000</b>
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>146 923 000</b>	<b>130 000 000</b>
<i>varav byggnader</i>	89 145 000	87 000 000
<i>varav mark</i>	57 778 000	43 000 000
<b>Not 12 Andra långfristiga fordringar</b>		
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Garantikapital å 500 kr i Riksbyggens intresseförening	1 629 000	1 629 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>1 629 000</b>	<b>1 629 000</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	127 575	124 463
Förutbetalt förvaltningsarvode	215 211	211 219
Förutbetald renhållning	0	2 000
Förutbetald kabel-tv-avgift	74 227	73 641
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 101	31 036
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>450 114</b>	<b>442 359</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	11 750	7 790
Bankmedel	4 502 530	4 287 345
Transaktionskonto	2 532 620	1 874 434
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>7 046 899</b>	<b>6 169 569</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	67 664 130	68 264 130
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-600 000	-600 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>67 064 130</b>	<b>67 664 130</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,32%	2019-09-28	16 498 710,00	0,00	480 000,00	16 018 710,00
SWEDBANK	2,07%	2020-06-17	22 110 000,00	0,00	120 000,00	21 990 000,00
SWEDBANK	1,45%	2022-06-22	29 655 420,00	0,00	0,00	29 655 420,00
<b>Summa</b>			<b>68 264 130,00</b>	<b>0,00</b>	<b>600 000,00</b>	<b>67 664 130,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 600 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 400 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 64 604 130 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	42 354	43 045
Upplupna räntekostnader	103 988	103 863
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	59 434	0
Upplupna elkostnader	8 388	7 939
Upplupna vattenavgifter	32 242	30 343
Upplupna värmekostnader	177 751	178 571
Upplupna kostnader för renhållning	10 635	10 924
Upplupna revisionsarvoden	9 188	9 188
Upplupna styrelsearvoden	138 400	137 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	20 352
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 984	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	625 080	460 518
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 218 445</b>	<b>1 001 743</b>


**Not Ställda säkerheter**


	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	103 427 000	103 427 000


Styrelsens underskrifter

LUND 2020-03-16

Ort och datum

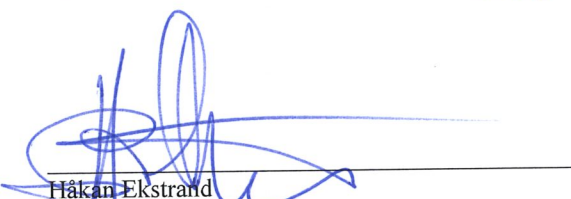
  
Leif Gustafsson

  
Karina Bolinder


  
Eva Ström

  
Caroline Jephsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-23

  
Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor  
Yrev AB

Mitt granskningsprogram har lämnats 2020-03-16

  
Joakim Simonsson  
Förtroendevald revisor



## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf  
Valdemar i Lund**  
Org.nr 716438-9319

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Valdemar i Lund för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 misstag.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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 eventuella 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 Riksbyggen Brf Valdemar i Lund för räkenskapsåret 2019 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 tryggt 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelser 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 23 mars 2020



Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse – Brf Valdemar

Undertecknad, utsedd av föreningsstämman 2019-05-07, att granska Brf Valdemars räkenskaper och förvaltning för räkenskapsåret 2019, får efter fullgjort uppdrag avge följande berättelse.

Jag har av styrelsen fortlöpande erhållit protokoll och begärda dokument. Samt kunnat ta del av avtal och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens förvaltning och ekonomi samt gjort kontroller och granskat fakturor, beslut och räkenskaper.

Jag har blivit inbjuden till de styrelsemöten där budget och bokslut har behandlats. Jag har också deltagit i dessa möten och efter genomgång av bokslutet överlämnat denna undertecknade revisionsberättelse.

Den av mig företagna revisionen har inte gett anledning till anmärkning beträffande de granskade handlingarna.

Jag föreslår att årsmötet beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2019.

Lund 2020-03-16



Joakim Simonsson

Förtroendevald internrevisor

---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. 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.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## **Kortfristiga skulder**

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

## **Likviditet**

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

## **Långfristiga skulder**

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

## **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## **Soliditet**

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

## **Ställda säkerheter**

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

## **Avskrivning av byggnader**

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

## **Årsavgift**

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

## **Årsredovisning**

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

## **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

---

# RBF Valdemar

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

