

# Årsredovisning

RB BRF VALDEMAR  
1/1 2012 - 31/12 2012  
Org nr 716438-9319

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



---

# Dagordning vid ordinarie årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämmoordförande
- d) Val av stämmosekreterare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och intern revisorn
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande eller sker vid konstituerande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer externt/internt och revisorsuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman  
i stadgeenlig ordning inkomna ärende (motioner)
- t) Stämmans avslutande

## Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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 överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättsstillägg, om inte detta tecknats kollektivt

av föreningen. Bostadsrättsstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

### Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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.

## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggssuppgifter	8

# Förvaltningsberättelse

*Styrelsen för RB BRF VALDEMAR får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2012-01-01 - 2012-12-31.*

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

### Ordinarie ledamöter

	Utsedd av	Vald t.o.m.
Peter Öberg	Stämman	Stämman 2013
Håkan Larsson	Stämman	Stämman 2014
Kirk Scott	Stämman	Stämman 2014
Birgitta Danielsson	Stämman	Stämman 2013
Gabriela Martinez	Stämman	Stämman 2014
Niklas Kenez	Stämman	Stämman 2013
Per Svensson	Riksbyggen	

### Styrelsesuppleanter

Hanadi Khattab	Stämman	Stämman 2013
Katarina Koos	Stämman	Stämman 2013
Nicklas Lysander	Stämman	Stämman 2013
Malin Lundin	Riksbyggen	

### Ordinarie revisorer

Ingrid Nilsson (föreningsrevisor)	Stämman	Stämman 2013
KPMG AB (auktoriserad revisor)	Stämman	Stämman 2013

### Revisorssuppleanter

Bodil Rosberg	Stämman	Stämman 2013
---------------	---------	--------------

### Valberedning

Anna Björk (sammankallande)	Stämman	Stämman 2013
Åsa Tomasson	Stämman	Stämman 2013
Benita Lindholm	Stämman	Stämman 2013

## 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 Valdemarsväg 6-150 & Sorresväg 1-113 i Lund.

### Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
46	45	38

### Dessutom tillkommer:

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

Total tomtarea:	34 696 kvm
Total bostadsarea:	11 118 kvm
Årets taxeringsvärde	94 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	94 200 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

## Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Lund har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Södra och Mellersta Skåne.

Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

## Underhåll och miljö

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 79 tkr och planerat underhåll för 462,3 tkr.

Reparationskostnaderna specificeras i not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 8,96 milj kr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden över tid för föreningen ligger på 1276 tkr/år (114,7 kr/kvm), avsättning för verksamhetsår 2012 sker enligt underhållsplan och budget för 2012 (99,76 kr/kvm/år).

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Lekplatser	2012	Utbyte av lekredskap
Soprum	2012	Målning m.m.
Kompostanläggning	2012	Uppfräschning
Verandor & Förråd	2010	Byte panel & dörrar samt målning

Planerat underhåll	År	Kommentar
Sandlådor	2013	Byte av sand
Luftbehandling	2013	
Fasadputsning	2013	Kompletteringar

Styrelsen beräknar att ovan underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel.

### Miljö

Samtligt hushållsavfall + matavfall källsorteras. Föreningen har fjärrvärme som är ett miljövänligt uppvärmningssätt.

Fastigheten sköts av Riksbyggen som är miljöcertifierade enligt ISO 14000.

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

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

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 25 april 2012. Styrelsen har hållit 9 protokolförda sammanträden.

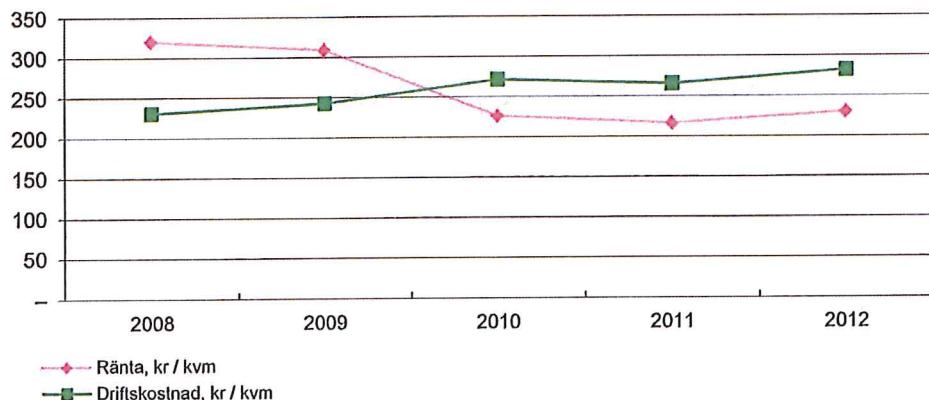
Antal medlemmar: 176 (2012-12-31)

## Ekonomi

Årets resultat är sämre än föregående år främst pga. mer utfört underhåll.

Driftskostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på att man nu har kostnader för bredband. Räntekostnaderna har ökat något, p.g.a. att man i slutet av 2011 omsatte 3st lån som haft låg ränta.

### Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Årets resultat jämfört med budget har ökat p.g.a. bl.a. lägre räntekostnader och högre utdelning på andelarna.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt RB Brf Valdemars stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	8 998	8 871	8 862	8 875	8 880
Årets resultat	1 889	2 368	549	- 466	3 626
Balansomslutning	97 824	98 457	101 553	104 523	105 235
Soliditet %	25%	23%	20%	18%	19%
Likviditet %	173%	187%	376%	648%	659%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	683	683	683	683	683
Bränsletillägg, kr / kvm	93	93	93	93	93
Driftskostnad, kr / kvm	283	266	272	243	231
Ränta, kr / kvm	231	217	227	310	321
Underhållsfond, kr / kvm	540	482	392	459	561
Lån, kr / kvm	6 478	6 720	7 195	7 543	7 567

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samliga bostadsarea som beräkningsgrund.

## Arsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2 juli 2004 då avgifterna sänktes med 1,2%.

Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om att sänka årsavgifterna med 10% samt höja bränsleavgifterna med 35 kr/kvm/år. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 683 kr/kvm/år.

### **Överlåtelser och övriga föreningsfrågor**

Under verksamhetsåret har 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

### **Avtal**

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning	
Riksbyggen	Teknisk förvaltning	Uppsagt till 2012-12-31
Riksbyggen	Fastighetsservice	Uppsagt till 2012-12-31
Riksbyggen	Uppdatering underhållsplan	Uppsagt till 2012-12-31
Trädgårdsteamet	Trädgårdsskötsel	
Com Hem AB	Kabeltv	
Euro Park	Parkeringsbevakning	
Ownit AB	Bredband	

### **Förslag till disposition beträffande föreningens resultat**

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	11 104 604
Årets resultat före fondförändring	1 888 819
Årets fondavståndning enligt stadgarna	-1 109 204
Årets ianspråktagande av underhållsfond	462 341
Summa överskott	12 346 560

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	12 346 560

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	7 910 749	7 817 189
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 1 700	0
Bränsleavgifter	3	1 038 956	1 038 956
Övriga förvaltningsintäkter	4	49 865	14 539
		<hr/>	<hr/>
		8 997 870	8 870 683
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	5	- 79 028	- 220 982
Planerat underhåll		- 462 341	- 11 550
Fastighetsavgift/skatt		- 176 085	- 167 958
Driftskostnader	6	-3 142 034	-2 955 200
Övriga kostnader	7	- 19 917	- 9 223
Personalkostnader	8	- 118 223	- 124 211
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 730 392	- 771 529
		<hr/>	<hr/>
		-4 728 019	-4 260 653
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 269 851</b>	<b>4 610 030</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		150 000	150 000
Ränteintäkter och liknande poster	10	36 567	62 772
Räntekostnader och liknande poster	11	-2 567 599	-2 454 752
		<hr/>	<hr/>
		-2 381 032	-2 241 980
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 888 819</b>	<b>2 368 050</b>
<b>Årets resultat</b>		<hr/>	<hr/>
		<b>1 888 819</b>	<b>2 368 050</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		-1 109 204	-1 020 329
Ianspråktagande av underhållsfond		462 341	11 550
Förändring av underhållsfond		- 646 863	-1 008 779
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>1 241 956</b>	<b>1 359 271</b>

# Balansräkning

<u>Belopp i kr</u>	<u>Not</u>	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	12	93 439 871	94 170 263
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	1 500 000	1 500 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>94 939 871</u>	<u>95 670 263</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		- 1 519	0
Skattefordringar		0	526 725
Övriga fordringar	14	82 044	77 933
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	<u>135 451</u>	<u>87 591</u>
		215 976	692 249
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	1 700 000	200 000
<b>Kassa och bank</b>			
Handkassa		6 300	6 300
Avräkning med Swedbank		<u>961 428</u>	<u>1 887 905</u>
		967 728	1 894 205
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 883 704</u>	<u>2 786 454</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>97 823 575</u>	<u>98 456 717</u>

<u>Belopp i kr</u>	<u>Not</u>	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>		<b>17</b>	
Bundet eget kapital			
Insatser		5 509 995	5 509 995
Upplåtelseavgifter		267 565	267 565
Underhållsfond		6 008 365	5 361 502
		<u>11 785 925</u>	<u>11 139 062</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		11 104 604	9 745 333
Årets resultat		1 888 819	2 368 050
Avsättning till underhållsfond		-1 109 204	-1 020 329
Ianspråktagande av underhållsfond		462 341	11 550
		<u>12 346 560</u>	<u>11 104 604</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>24 132 486</b>	<b>22 243 667</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	18	72 024 130	74 719 472
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		210 436	176 803
Övriga kortfristiga skulder		8 375	8 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 448 149	1 308 401
		<u>1 666 960</u>	<u>1 493 579</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>73 691 090</b>	<b>76 213 051</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>97 823 575</b>	<b>98 456 717</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsintecningar till säkerhet för fastighetslån		103 427 000	103 427 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
		Inga	Inga

# Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförening ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 34.470.593 kr.

## "Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten,  
6 825 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten,  
samtid fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

## Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplansen benämns som planerat underhåll. Reparationer

avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplansen.

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 förtida föreningens långsiktiga underhållsplanning anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

## Pågående ombyggnad

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

## Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet 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 anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	85	2063
Installationer	Rak	10	2020

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-12-31 2011-12-31

### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	7 598 849	7 598 849
Hyror, garage	234 000	171 600
Hyror, p-platser	77 900	46 740
	7 910 749	7 817 189

### Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 1 700	0
	- 1 700	0

### Not 3 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, bostäder	1 038 956	1 038 956
	1 038 956	1 038 956

### Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga lokalintäkter	0	3 800
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 127	- 128
Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion	0	500
Inkassointäkter	1 920	160
Övriga rörelseintäkter	48 073	10 207
	49 865	14 539

### Not 5 Reparationer

Bostäder	0	9 076
Vattenskador	0	46 922
Vatten/Avlopp	31 244	94 392
Värme	23 102	28 005
Ventilation	2 874	209
Elinstallationer	3 111	2 971
Övriga installationer	0	209
Huskropp	18 697	37 320
Övrigt	0	1 878
	79 028	220 982

**Not 6 Driftskostnader**

Fastighetsförsäkring	63 064	58 157
Arvode förvaltning	1 938	0
Kabel-TV	95 220	93 710
IT-kostnader	134 855	375
Juridiska kostnader	2 600	240
Revisionsarvode, externt	11 750	16 000
Fastighetsskötsel	551 216	471 276
Trädgårdsskötsel	163 872	199 025
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 12 800	- 19 100
Snöröjning	91 457	63 741
Förbrukningsmateriel	70 023	40 517
Vatten	268 008	249 075
El	91 144	84 936
Uppvärmning	1 437 836	1 436 555
Bredband	0	73 865
Sophantering	171 851	186 828
	3 142 034	2 955 200

**Not 7 Övriga kostnader**

Annonsering	0	1 320
Kreditupplysningar	0	600
Kontorsmateriel	12 777	2 053
Konstaterade förluster hyror/avgifter	1	0
Medlems- och föreningsavgifter	5 160	5 160
Köpta tjänster	1 844	0
Bankkostnader	135	90
	19 917	9 223

**Not 8 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till städpersonal	3 068	0
Styrelsearvode	66 000	76 600
Mötesarvoden	8 600	0
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 588	3 000
Arvoden övriga uppdragstagare	7 000	10 500
Föreningsvald revisor	4 000	4 000
Utbildning, förtroendevalda	600	0
Summa	90 856	94 100
Sociala kostnader	27 367	30 111
	118 223	124 211

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	609 005	588 411
Avskrivning om- och tillbyggnader	0	61 731
Anslutningsavgifter	121 387	121 387
	730 392	771 529

2012-12-31 2011-12-31

**Not 10 Ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	936	1 253
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	31 230	56 314
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	290	96
Övriga ränteintäkter	4 111	5 109
	36 567	62 772

**Not 11 Räntekostnader och liknande poster**

Räntekostnader, fastighetslån	2 488 946	2 407 714
Övriga finansiella kostnader	78 653	47 038
	2 567 599	2 454 752

**Not 12 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggнader	101 482 190	101 482 190
Tommark	6 377 800	6 377 800
Anslutningsavgifter	1 213 875	0
Standardförbättringar	1 234 625	1 234 625
	110 308 490	109 094 615

Årets anskaffningar

Anslutningsavgifter	0	1 213 875
	0	1 213 875

Summa anskaffningsvärden

110 308 490 110 308 490

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggнader	-14 782 215	-14 193 804
Anslutningsavgifter	- 121 387	0
Standardförbättringar	-1 234 625	-1 172 894
	-16 138 227	-15 366 698

Årets avskrivning byggнader

- 609 005 - 588 411

Årets avskrivning anslutningsavgifter

- 121 387 - 121 387

Årets avskrivning standardförbättringar

0 - 61 731

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-16 868 619 -16 138 227

Restvärde enligt plan vid årets slut

93 439 871 94 170 263

Varav

Byggнader	86 090 970	86 699 975
Mark	6 377 800	6 377 800
Anslutningsavgifter	971 101	1 092 488

Taxeringsvärden

bostäder 94 200 000 94 200 000

Totalt taxeringsvärde 94 200 000 94 200 000

varav byggнader 70 000 000 70 000 000

2012-12-31 2011-12-31

**Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav**

Andelar i Riksbyggen	1 500 000	1 500 000
	1 500 000	1 500 000

**Not 14 Övriga fordringar**

Skattekonto	82 044	77 933
	82 044	77 933

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kabel-tv-avgift	24 414	23 805
Förutbetalda kostnad bredbandsanslutning	36 765	0
Upplupna ränteintäkter	4 852	722
Förutbetalda försäkringspremier	69 420	63 064
	135 451	87 591

**Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 700 000	200 000
-------------------------------------	-----------	---------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	600 000	2,40	2013-01-11
90 dagar	1 100 000	2,45	2013-03-11

**Not 17 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
	Upplåtelse-avgifter	Insatser	Underhållsfond	Resultat
Vid årets början	267 565	5 509 995	5 361 502	11 104 604
Förändring av underhållsfond				- 646 863
Avsättning till underhållsfond			1 109 204	
Uttag ur underhållsfond			- 462 341	
Årets resultat				1 888 819
Vid årets slut	267 565	5 509 995	6 008 365	12 346 560

**Not 18 Fastighetslån**

Fastighetslån	72 024 130	74 719 472
Skuld vid årets slut	72 024 130	74 719 472

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK	3,26%	2014-09-25	19 538 710			19 538 710
SWEDBANK HYPOTEK	3,30%	2017-06-26	32 230 762		2 575 342	29 655 420
SWEDBANK HYPOTEK	3,31%	2015-06-25	22 950 000		120 000	22 830 000
			74 719 472		2 695 342	72 024 130

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera ca 120 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

2012-12-31 2011-12-31

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och sociala avgifter	27 367	43 148
Upplupna räntekostnader	312 476	247 930
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 614	0
Upplupna elkostnader	9 032	18 581
Upplupna vattenavgifter	19 386	22 401
Upplupna värmekostnader	205 616	159 531
Upplupna kostnader för renhållning	11 791	11 860
Upplupna revisionsarvoden	15 500	11 000
Upplupna styrelsearvoden	83 100	99 900
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	116 427	330
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	13 939
Beräknat förvaltningsarvode	71 559	0
Förutbetalda hyror och avgifter	572 281	679 781
	1 448 149	1 308 401

Lund 2013- 03-21

Peter Öberg

Håkan Larsson

Kirk Scott

Birgitta Danielsson

Gabriela Martinez

Niklas Kenez

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2013-02-25

Lund 2013-03-25

KPMG AB

Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor

Ingrid Nilsson  
Föreningsrevisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Valdemar för år 2012.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Valdemar finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningsbestämmelser

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Valdemar för år 2012.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

### *Revisorernas ansvar*

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

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### *Uttalanden*

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

Malmö den 25/15 2013

KPMG AB

   
Peter Cederblad  
Ingrid Nilsson  
Auktoriserad revisor  
Lekmannarevisör

# 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 skuldrerna 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 uppvärmingen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadvis 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 bostadsrätts-havarnas 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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttrre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttrre 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.

## 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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 skuldrerna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma års 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 skuldrerna 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 vinstd. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvaras av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skuldrerna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skuldrerna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsintekningar, 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 stadegenerliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Arsredovisning**

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

# RB BRF VALDEMAR

Årsredovisningen är upprättad av  
styrelsen för RB BRF 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.

