

Innehåll

| | |
|--|---|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6 |
| Ansvarsförbindelser | 7 |
| Ställda panter | 7 |
| Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer | 8 |

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



[Handwritten signature]

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 föreningsstämma 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)

| <u>Utsedd av</u> | <u>Revisorssuppleant(er)</u> |
|------------------------------|------------------------------|
| Bengt Andersson | 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/lokalkuppgifter

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 tråfasader och takfot samt utbyte av rötskadad panel. Dessutom har en grönplan utformats med förslag på förändringar av utedmiljön 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 protokollförra 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 låneparrahandling. Detta för att få ännu bättre lånecillkor 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.

Överlåtelser

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

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal:

| | |
|------------|---|
| 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> | 2005-01-01 2005-12-31 | 2004-01-01 2004-12-31 |
|---|------------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 1 | 7 822 659 | 7 893 985 |
| Hyres- och avgiftsbortfall | 2 | - 1 340 | - 900 |
| Bränsleavgifter | | 1 038 956 | 983 323 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 3 | 4 069 | 230 411 |
| | | 8 864 343 | 9 106 819 |
| 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 |
| | | -3 790 306 | -3 576 372 |
| 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 | | 697 680 | 814 581 |
| Tillägg till resultaträkningen | | | |
| Avsättning till underhållsfond | | - 900 000 | - 900 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | 51 125 | 0 |
| Förändring av underhållsfond | | - 848 875 | - 900 000 |
| <i>Resultat efter fondförändring</i> | | - 151 195 | - 85 419 |

Ysm

N

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2005-12-31</i> | <i>2004-12-31</i> |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 12 | 97 001 936 | 97 604 071 |
| Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier | 13 | 4 985 | 26 785 |
| | | 97 006 921 | 97 630 857 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 14 | 0 | 300 000 |
| Långfristiga fordringar | 15 | 1 500 000 | 1 500 000 |
| | | 1 500 000 | 1 800 000 |
| 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 |
| | | 501 059 | 446 437 |
| Kortfristiga placeringar | | | |
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | 17 | 4 100 000 | 3 750 000 |
| | | 4 100 000 | 3 750 000 |
| 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 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2005-12-31</i> | <i>2004-12-31</i> |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | 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 |
| | | 9 302 024 | 8 453 149 |
| <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 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | 51 125 | 0 |
| | | 4 108 658 | 4 259 853 |
| <i>Summa eget kapital</i> | | 13 410 682 | 12 713 002 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Fastighetslån, långfristiga | 20 | 89 874 151 | 90 111 670 |
| | | 89 874 151 | 90 111 670 |
| <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 |
| | | 1 515 246 | 1 577 557 |
| <i>Summa skulder</i> | | 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 *N*

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 dubbelskattade. 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 beskattningsmed 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 |
| | 7 822 659 | 7 893 985 |

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

| | | |
|---------------------------------------|---------|-------|
| Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser | - 1 340 | - 900 |
| | - 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 |
| | 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 |
| | 93 484 | 205 729 |

Not 5 Underhåll

| | | |
|----------|--------|---|
| Bostäder | 51 125 | 0 |
| | 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 |
| Fastighetsskötsel | 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 |
| | 2 430 333 | 2 248 030 |

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 grönuteplan) | 92 467 | 24 881 |
| Konsultarvoden | 4 000 | 15 000 |
| | 113 835 | 60 747 |

Not 8 Personalkostnader

| | | |
|-------------------------------|----------|----------|
| <i>Medelantalet anställda</i> | <i>0</i> | <i>0</i> |
|-------------------------------|----------|----------|

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 | 111 151 | 88 837 |
| Sociala kostnader | 27 443 | 26 281 |
| | 138 594 | 115 118 |

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 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 623 936 | 607 749 |
| 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 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 118 387 | 97 364 |
| Not 11 Räntekostnader | | |
| Räntekostnader, fastighetslån | 4 644 544 | 4 884 530 |
| Övriga finansiella kostnader | 200 | 28 700 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 4 644 744 | 4 913 230 |
| Not 12 Byggnader och mark | | |
| Anskaffningsvärdet | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 101 482 190 | 101 482 190 |
| Tomtmark | 6 377 800 | 6 377 800 |
| Standardförbättringar | 1 234 625 | 1 234 625 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Summa anskaffningsvärdet | 109 094 615 | 109 094 615 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -11 058 425 | -10 595 939 |
| Standardförbättringar | - 432 119 | - 308 656 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | -11 490 544 | -10 904 595 |
| Årets avskrivning enligt plan byggnader | - 478 673 | - 462 486 |
| Årets avskrivning standardförbättringar | - 123 463 | - 123 463 |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | <hr/> | <hr/> |
| | -12 092 679 | -11 490 544 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | <hr/> | <hr/> |
| Varav | 97 001 936 | 97 604 071 |
| Byggnader | 89 945 092 | 90 423 765 |
| Mark | 6 377 800 | 6 377 800 |
| Standardförbättringar | 679 044 | 802 506 |

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 |

Ackumulerade 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 |

Ackumulerade 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 |

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 |
| | 0 | 300 000 |

Not 15 Långfristiga fordringar

| | | |
|----------------------|-----------|-----------|
| Andelar i Riksbyggen | 1 500 000 | 1 500 000 |
| | 1 500 000 | 1 500 000 |

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|------------------------------------|--------|--------|
| Förutbetalda kabel-tv-avgift | 31 110 | 17 696 |
| Övriga förutbetalda driftkostnader | 465 | 584 |
| Upplupna ränteintäkter | 7 848 | 9 321 |
| Fastighetsförsäkring | 42 800 | 0 |
| | 82 223 | 27 601 |

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 |
| | 1 692 100 | 774 936 |

Not 19 Eget kapital

| | Bundet | Bundet | Fritt | Fritt |
|------------------------------|------------------------------|---------------------|------------------------|------------------|
| | Insatser och uppl. avgift | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Resultat |
| Vid årets början | 5 777 560 | 2 675 589 | 0 | 4 259 853 |
| Disposition enl stämmobeslut | | | 0 | - 848 875 |
| Förändring av underhållsfond | | | | |
| Avsättning enligt plan | 900 000 | | | |
| Ianspråkstagande ur fond | | - 51 125 | | |
| Årets resultat | | | 697 680 | |
| Vid årets slut | 5 777 560 | 3 524 464 | 0 | 4 108 658 |

Yss

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 |

✓

Ynn

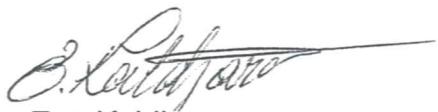
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2005-12-31 2004-12-31

Lund 2006-05-07


Joakim Simonsson


Sten Welander


Enn Kaldjärv


Martin Böök


Jeanette Bengtsson


Juhani Palm


Johan Smeds

Vår revisionsberättelse har avgivits

2006-05-12


Ann Theander
Auktoriserad revisor
Lindebergs Grant Thornton AB

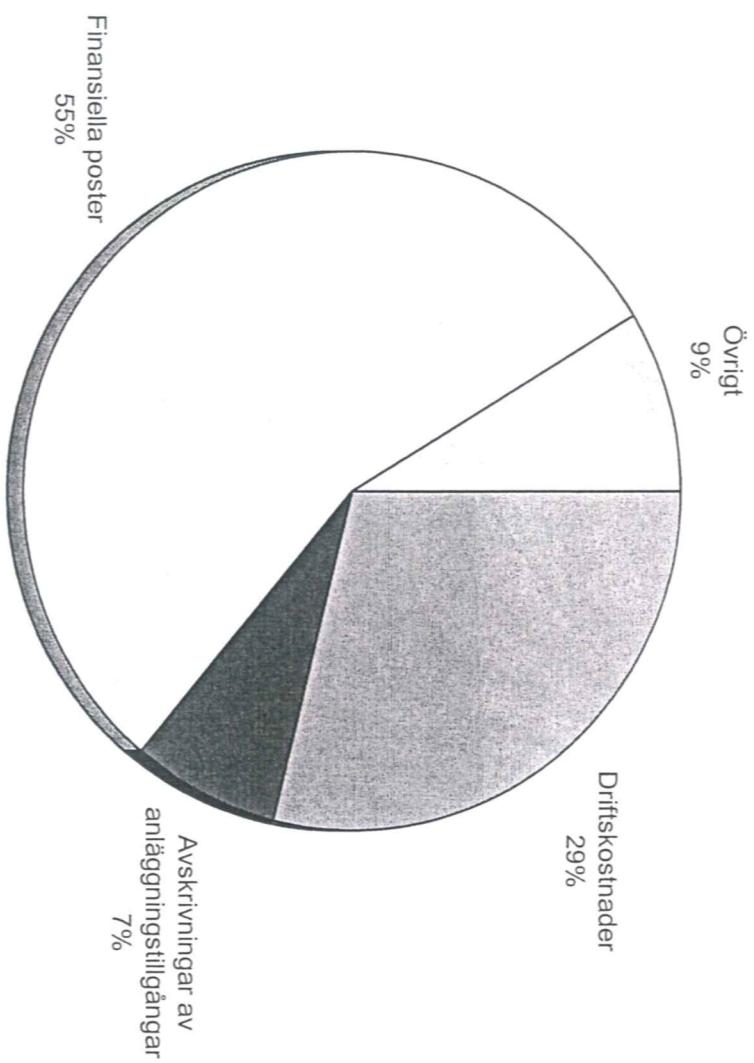

Bengt Andersson
Föreningsrevisor

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 |
| | <u>1 321 616</u> | <u>1 422 330</u> |
| Årets skatt (resultatförd inkomstskatt) | 0 | 0 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | <u>1 321 616</u> | <u>1 422 330</u> |
| <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 | <u>1 204 683</u> | <u>1 667 942</u> |
| <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 | <u>0</u> | <u>0</u> |
| <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 | <u>62 481</u> | <u>- 719 388</u> |
| 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 |

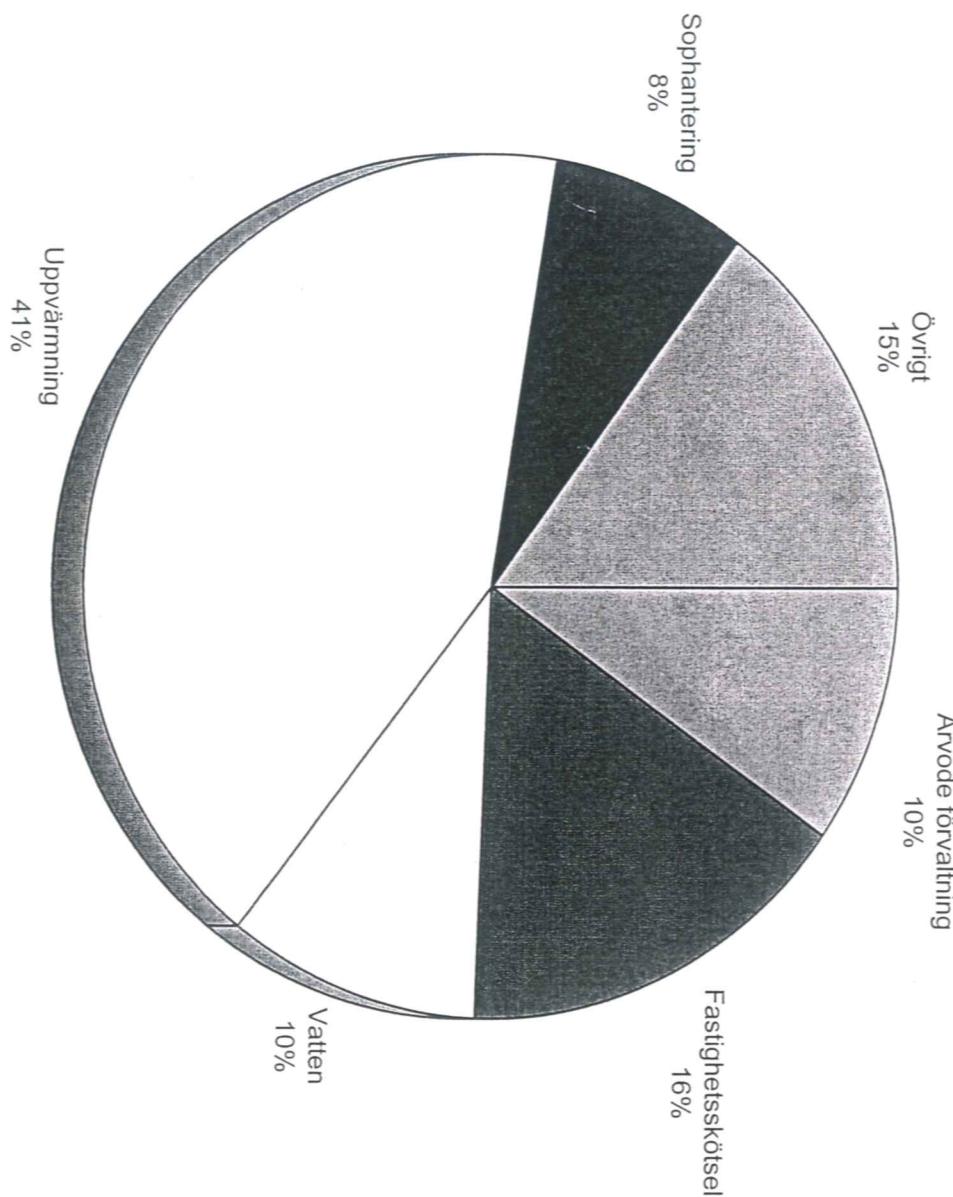
Kostnadsfördelning

Kostnadsfördelning



Driftkostnadsfördelning

Driftkostnadsfördelning



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Riksbyggens Bostadsrätsförening Valdemar
Org.nr 716438-9319

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens bostadsrätsförening 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 bostadsrätslagen, 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.

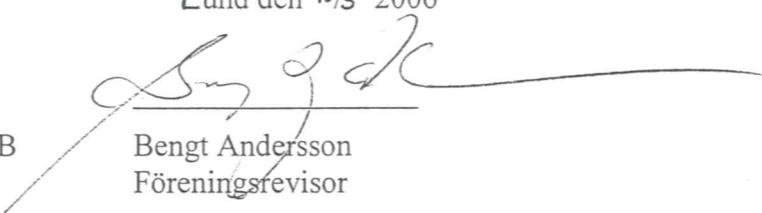
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamöterna ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 12/5 2006



Lindebergs Grant Thornton AB
Ann Theander
Auktoriserad revisor

Lund den 18/5 2006


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.

ANSVARSFÖRBINDELSE

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skuldrarna 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, fordingar, 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. Bränsletilläget 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 vinstdrift. 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 bostadsräters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRÉ 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 underhållsplans 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 skuldrarna 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 skuldrar i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skuldrar. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skuldrarna 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 motsvarar av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skuldrarna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skuldrarna 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 stadgatna avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsräternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

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