



Riksbyggens Brf Valdemar
Org nr 716438-9319
Årsredovisning
1/1 2010 - 31/12 2010

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

 **Riksbyggen**

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrätsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrätsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehålls 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 bostadsrätsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämmans kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrätsföreningen. 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. 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 bostadsrätsföreningen 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 bostadsrätsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrätsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrätsföreningar 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.

DAGORDNING VID ORDINARIE ÅRSSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämmoordförande.
- d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförfare.
- e) Val av en person som har att jämte ordförande 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 arvode åt styrelseledamöter och suppleanter.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall
val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till
föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärende.
- t) Stämmans avslutande.

Innehåll

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

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Valdemar får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m.</u>
			<u>årsstämman</u>
Eva Granquist	Ordförande	Stämman	2011
Håkan Larsson	Vice ordförande	Stämman	2012
<i>Fredrik Olsson</i>	<i>Ledamot (flyttat höst 2010)</i>	<i>Stämman</i>	<i>2012</i>
Enn Kaldjärv	Ledamot	Stämman	2012
<i>Hans Wikner</i>	<i>Ledamot (flyttat mars 2011)</i>	<i>Stämman</i>	<i>2011</i>
Birgitta Danielsson	Ledamot	Stämman	2011
Per Svensson	Ledamot RB	Riksbyggen	

Styrelsесuppleanter

Marianne Harris		Stämman	2011
Peter Öberg		Stämman	2011
Niklas Kenez		Stämman	2011
Emma Friberg		Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

KPMG	Auktoriserad revisor	Stämman	2011
Ingrid Nilsson	Revisor	Stämman	2011

Revisorssuppleanter

Bodil Rosberg	Revisorsuppleant	Stämman	2011
---------------	------------------	---------	------

Valberedning

Sten Welander	Valberedning	Stämman	2011
Birgitta Persson	Valberedning	Stämman	2011

Studieombud

Eva Granquist	Studieorganisatör	Stämman	2011
---------------	-------------------	---------	------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Valdemar 1 i Lunds kommun med 129 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1989. Fastighetens adress är Valdemars väg 6-150 och Snorres väg 1-113 i Lund.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	
46 st	45 st	38 st	

Därtill kommer:

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

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i 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 218 tkr och planerat underhåll för 1780 tkr. Reparationskostnaderna specificeras i not 3 till resultaträkningen.

Reparationskostnaderna består främst av kostnader för vattenskador, reparation av vattenledning, flertalet högtrycksspolningar av avlopp samt reparation av ventilation. Underhållskostnaderna består främst av kostnader för målningsarbete, nya förrådsdörrar, byte av brädor, murningsarbete samt bygggadministration.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 10 203 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 91 kr/kvm. Avsättning för verksamhetsåret 2010 sker med 91 kr/kvm.

Miljö

Följande större åtgärder har bostadsrättsföreningen genomfört för att minska miljöbelastningen; samtidigt hushållsavfall källsorteras och föreningen har fjärrvärme som klassas som miljövänlig uppvärmning.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 28 april 2010. Styrelsen har hållit 10 protokolförda sammanträden.

Ekonomi

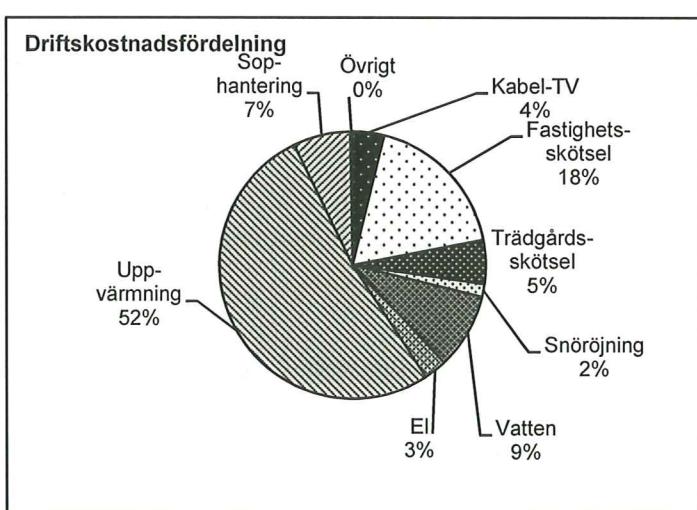
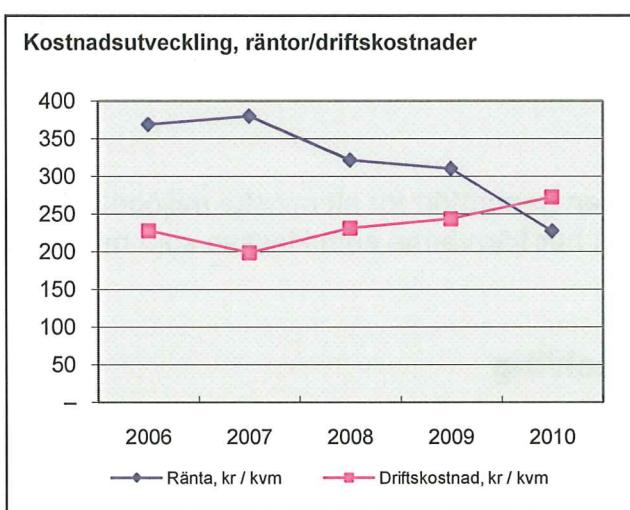
Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre räntekostnader, lägre kostnader för underhåll samt högre utdelning på andelar. Driftskostnaderna i föreningen har ökat (se diagram 1) jämfört med föregående år främst beroende på högre kostnader för uppvärmning, trädgårdsskötsel, sophantering, fastighetsskötsel samt snöröjning. Räntekostnaderna har minskat (se diagram 1), p.g.a. omsatta lån. Föreningen har även extraamorterat 3 600 tkr under verksamhetsåret.

Årets resultat före fondavsättning jämfört med budget har minskat p.g.a. högre kostnader för underhåll, uppvärmning och reparationer. Nästa års budget visar på en ökning av resultatet jämfört med detta års resultat p.g.a. lägre kostnader för underhåll, reparationer samt lägre räntekostnader. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året försämrats p.g.a. stora utbetalningar till underhållsarbete.

Resultat och ställning (tkr)

	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelsens intäkter	8 862	8 875	8 880	8 864	8 866
Årets resultat	549	- 466	3 626	1 312	1 444
Balansomslutning	101 553	104 523	105 235	104 516	104 369
Soliditet %	20%	18%	19%	15%	14%
Likviditet %	376%	648%	659%	531%	495%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	683	683	683	683	683
Bränsletillägg, kr / kvm	93	93	93	93	93
Driftskostnad, kr / kvm	272	243	231	198	227
Ränta, kr / kvm	227	310	321	380	368
Underhållsfond, kr / kvm	392	459	561	482	402
Lån, kr / kvm	7 195	7 543	7 567	7 823	7 933



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2004 då avgifterna sänktes med 1,2 %. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2011 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 683 kr kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2010 har 14 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggens	Fastighetsekonomi
Riksbyggens	Fastighetsteknik
Riksbyggens	Fastighetsservice
Riksbyggens	Fastighetsutveckling
Trädgårdssteamet	Trädgårdsskötsel
Com Hem AB	Kabeltv
Euro Park	Parkering

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	8 436 992
Årets resultat före fondförändring	548 690
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 020 329
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 779 980
Summa över/underskott	<hr/> 9 745 333
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämmman:	
Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	<hr/> 9 745 333

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-01-01</i>	<i>2009-01-01</i>
		<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	7 822 894	7 823 249
Hyres- och avgiftsbortfall		0	- 60
Bränsleavgifter		1 038 956	1 038 956
Övriga förvaltningsintäkter	2	- 32	12 945
		<u>8 861 817</u>	<u>8 875 090</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 218 073	- 50 863
Planerat underhåll		-1 779 980	-2 311 113
Fastighetsavgift/skatt		- 164 733	- 164 088
Driftskostnader	4	-2 979 993	-2 660 288
Övriga kostnader	5	- 21 353	- 67 608
Personalkostnader	6	- 149 929	- 114 674
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 691 976	- 672 751
		<u>-6 006 036</u>	<u>-6 041 384</u>
Rörelseresultat		2 855 781	2 833 706
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		174 000	60 000
Ränteintäkter	8	41 287	84 916
Räntekostnader	9	-2 522 378	-3 445 104
		<u>-2 307 091</u>	<u>-3 300 188</u>
Resultat efter finansiella poster		548 690	- 466 482
Årets resultat		<u>548 690</u>	<u>- 466 482</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 020 329	-1 090 987
Ianspråktagande av underhållsfond		1 779 980	2 311 113
Förändring av underhållsfond		759 651	1 220 126
Resultat efter fondförändring		1 308 341	753 644

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	93 727 917	94 419 893
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i Riksbyggen		1 500 000	1 500 000
Summa anläggningstillgångar		95 227 917	95 919 893
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar	11	602 774	603 110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	92 529	53 148
		695 303	656 258
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	13	4 000 000	5 200 000
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		2 500	2 500
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		1 627 231	2 744 522
		1 629 731	2 747 022
Summa omsättningstillgångar		6 325 034	8 603 280
SUMMA TILLGÅNGAR		101 552 951	104 523 173

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		5 509 995	5 509 995
Upplåtelseavgifter		267 565	267 565
Underhållsfond		4 352 723	5 112 374
		<u>10 130 283</u>	<u>10 889 934</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 436 992	7 683 348
Årets resultat		548 690	- 466 482
Avsättning till underhållsfond		-1 020 329	-1 090 987
Ianspråktagande av underhållsfond		1 779 980	2 311 113
		<u>9 745 333</u>	<u>8 436 992</u>
Summa eget kapital		19 875 616	19 326 926
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	79 996 864	83 868 558
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		337 040	113 604
Övriga skulder, kortfristiga		8 375	7 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 335 056	1 206 211
		<u>1 680 471</u>	<u>1 327 690</u>
Summa skulder		81 677 335	85 196 248
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 552 951	104 523 173

Ställda säkerheter

<i>Fastighetsintekningar till säkerhet för fastighetslån</i>	103 427 000	103 427 000
--	-------------	-------------

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	-------------	-------------

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

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.

Inkomstskatt

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

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 37 255 615 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

Underhåll/underhållsfond

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

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

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

Värderingsprinciper m m

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader (slutavskrivning år 2063) 85 år

Standardförbättringar och markanläggningar 10 år

Belopp i kr om inget annat anges.

2010-12-31 2009-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	7 598 849	7 598 849
Hyror, garage	171 600	171 600
Hyror, p-platser	46 800	46 800
Hyra lokal (gemensamhetslokal)	5 645	6 000
	7 822 894	7 823 249

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 127	- 129
Övriga intäkter	95	13 074
	- 32	12 945

Not 3 Reparationer

Vattenskador	130 553	0
Övriga reparationer	2 851	0
Vatten/Avlopp	68 657	10 115
Värme	2 956	29 433
Ventilation	4 713	0
Elinstallationer	1 805	0
Huskropp	0	5 122
Hårdgjorda ytor	6 538	0
Självrisk	0	6 194
	218 073	50 863

2010-12-31 2009-12-31

Not 4 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring (Folksam)	56 398	47 215
Arvode förvaltning (utöver avtal)	11 959	7 030
Kabel-TV (Com Hem)	111 656	144 080
IT-kostnader (domännamn, webbhotell)	575	550
Revisionsarvode, externt (KPMG)	15 584	15 000
Fastighetsskötsel (RB)	526 515	511 537
Trädgårdsskötsel (Trädgårdsteamet)	155 490	118 125
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 20 100	- 16 800
Obligatoriska besiktningar	0	7 619
Snöröjning	44 342	36 382
Förbrukningsmateriel	11 277	28 235
Vatten (VA-verket)	268 156	265 332
EI (Lunds Energi)	80 603	77 494
Uppvärmning (Lunds Energi, fjärrvärme)	1 514 922	1 233 988
Sophantering (Lunds Renhållningsverk, Ragnsells)	202 616	184 501
	2 979 993	2 660 288

Not 5 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	750	1 875
Kontorsmateriel	16 047	11 254
Medlems- och föreningsavgifter	4 386	4 386
Köpta tjänster	0	50 048
Bankkostnader	170	45
	21 353	67 608

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	97 200	72 900
Arvode valberedning	3 000	0
Arvode garagehantering och hemsida	10 500	13 500
Föreningsvald revisor och revisorssuppleant	4 000	4 249
Summa	114 700	90 649
Sociala kostnader	35 229	24 025
	149 929	114 674

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	568 513	549 288
Avskrivning om- och tillbyggnader	123 463	123 463
	691 976	672 751

2010-12-31 2009-12-31

Not 8 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 443	2 548
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	39 142	77 486
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	393	111
Övriga ränteintäkter (skattefria)	309	4 771
	41 287	84 916

Not 9 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	2 472 247	3 393 647
Övriga finansiella kostnader (SLU)	50 131	51 457
	2 522 378	3 445 104

Not 10 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
Summa anskaffningsvärdet	109 094 615	109 094 615

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-13 625 291	-13 076 003
Standardförbättringar	-1 049 431	- 925 969
	-14 674 722	-14 001 972

Årets avskrivning byggnader

Årets avskrivning standardförbättringar

Summa akkumulerade avskrivningar enligt plan

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	93 727 917	94 419 893
Byggnader	87 288 386	87 856 899
Mark	6 377 800	6 377 800
Standardförbättringar	61 731	185 194

Taxeringsvärdet

bostäder	95 200 000	95 200 000
Totalt taxeringsvärdet	95 200 000	95 200 000
<i>varav byggnader</i>	71 000 000	71 000 000

2010-12-31 2009-12-31

Not 11 Skattefordringar

Fastighetsavgift/skatt	529 950	530 595
Skattekonto	72 824	72 515
	602 774	603 110

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kabel-tv-avgift	22 993	36 020
Övriga förutbetalda kostnader	0	13 028
Upplupna ränteintäkter	5 734	4 100
Övriga upplupna intäkter	5 645	0
Fastighetsförsäkring	58 157	0
	92 529	53 148

Not 13 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	4 000 000	5 200 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta Slutdatum
30 dagar	1 000 000	1,20 2011-01-10
90 dagar	1 500 000	1,40 2011-02-10
90 dagar	1 500 000	1,60 2011-03-10

Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
<i>Insatser & underhålls fond</i>			<i>Resultat</i>
Vid årets början	5 777 560	5 112 374	8 436 992
Förändring av underhållsfond			759 651
Avsättning till underhållsfond		1 020 329	
Uttag ur underhållsfond		-1 779 980	
Årets resultat			548 690
Vid årets slut	5 777 560	4 352 723	9 745 333

Not 15 Fastighetslån

Fastighetslån	79 996 864	83 868 558
Skuld vid årets slut	79 996 864	83 868 558

Låneinstitut	Ränta Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	3,75 2012-06-08	32 503 973		131 194	32 372 779
SWEDBANK	2,13 2011-09-09	29 790 000		3 720 000	26 070 000
SWEDBANK	2,54 2011-10-10	7 311 250		20 500	7 290 750
SWEDBANK	2,64 2011-11-10	14 263 335			14 263 335
		83 868 558		3 871 694	79 996 864

2010-12-31 2009-12-31

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	36 038	32 307
Upplupna räntekostnader	225 840	247 647
Upplupna elkostnader	17 707	17 174
Upplupna vattenavgifter	22 273	0
Upplupna värmekostnader	206 121	157 372
Upplupna kostnader för renhållning	12 698	12 343
Upplupna revisionsarvoden	22 000	18 791
Upplupna styrelsearvoden	82 800	93 900
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	54 398	35 265
Förutbetalda hyror och avgifter	655 181	591 412
	1 335 056	1 206 211

Lund 2011- 03-02

Eva Granquist

Håkan Larsson

Enn Kaldjärv

Birgitta Danielsson

Per Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats.

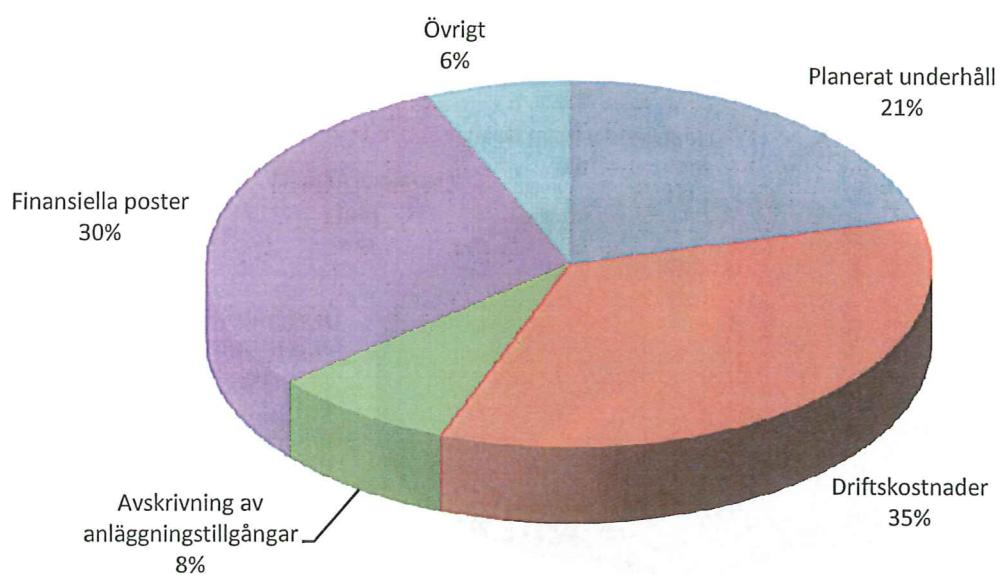
LUND
Malmö 2011- 03-28
KPMG

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

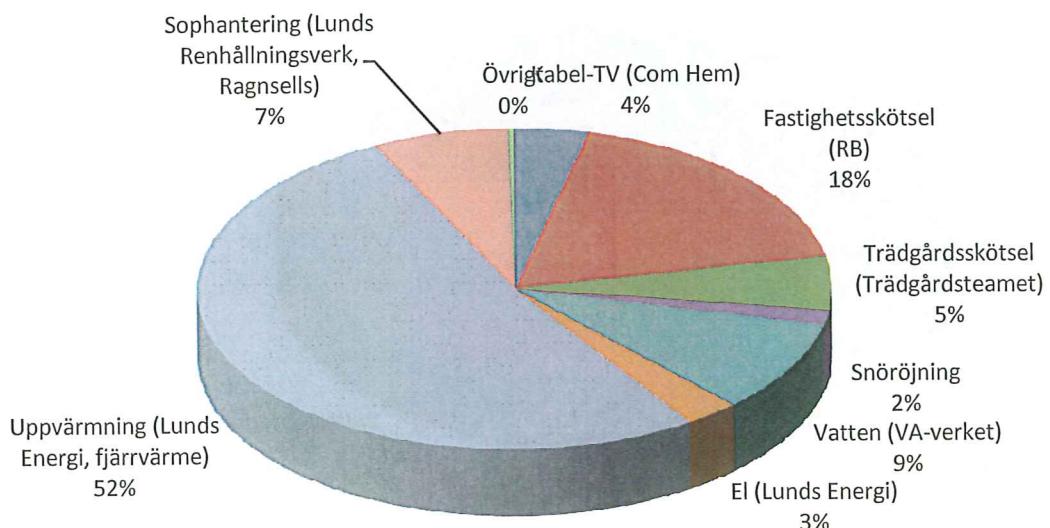
Ingrid Nilsson
Föreningsvald revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2010	2009
Reparationer	218 073	50 863
Planerat underhåll	1 779 980	2 311 113
Fastighetsavgift/skatt	164 733	164 088
Driftskostnader	2 979 993	2 660 288
Övriga kostnader	21 353	67 608
Personalkostnader	149 929	114 674
Avskrivning av anläggningstillgångar	691 976	672 751
Finansiella poster	2 522 378	3 445 104
Summa kostnader	8 528 414	9 486 488



Driftskostnadsfördelning	2010	2009
Fastighetsförsäkring (Folksam)	56 398	47 215
Arvode förvaltning (utöver avtal)	11 959	7 030
Kabel-TV (Com Hem)	111 656	144 080
IT-kostnader (domännamn, webbhotell)	575	550
Revisionsarvode, externt (KPMG)	15 584	15 000
Fastighetsskötsel (RB)	526 515	511 537
Trädgårdsskötsel (Trädgårdsteamet)	155 490	118 125
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 20 100	- 16 800
Obligatoriska besiktningar	0	7 619
Snöröjning	44 342	36 382
Förbrukningsmateriel	11 277	28 235
Vatten (VA-verket)	268 156	265 332
El (Lunds Energi)	80 603	77 494
Uppvärmning (Lunds Energi, fjärrvärme)	1 514 922	1 233 988
Sophantering (Lunds Renhållningsverk, Ragnsells)	202 616	184 501
Summa driftskostnader	2 979 993	2 660 288



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2010

2009

BOA (kvm):

	10942	10942
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring (Folksam)	5	4
Arvode förvaltning (utöver avtal)	1	1
Kabel-TV (Com Hem)	10	13
IT-kostnader (domännamn, webbhotell)	0	0
Revisionsarvode, externt (KPMG)	1	1
Fastighetsskötsel (RB)	48	47
Trädgårdsskötsel (Trädgårdsteamet)	14	11
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Obligatoriska besiktningar	0	1
Snöröjning	4	3
Förbrukningsmateriel	1	3
Vatten (VA-verket)	25	24
EI (Lunds Energi)	7	7
Uppvärmning (Lunds Energi, fjärrvärme)	138	113
Sophantering (Lunds Renhållningsverk, Ragnells)	19	17
Summa driftskostnader	272	243

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 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 uppvärmeningen av föreningens hus. Bränsletilläget 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 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 bostadsrättars 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 ytter reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (årlig 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 skuldrerna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga 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 vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanserar, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens ränte-kostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighets-finansiering.

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 5% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighets-inteckningar, 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 stadgade årliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ARSREDOVISNING

Redovisningen styrs av föreningens styrelse och omfattar verksamhetsåret och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Valdemar

Org nr 716438-9319

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Valdemar för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

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

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

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

Lund 2011-03-28

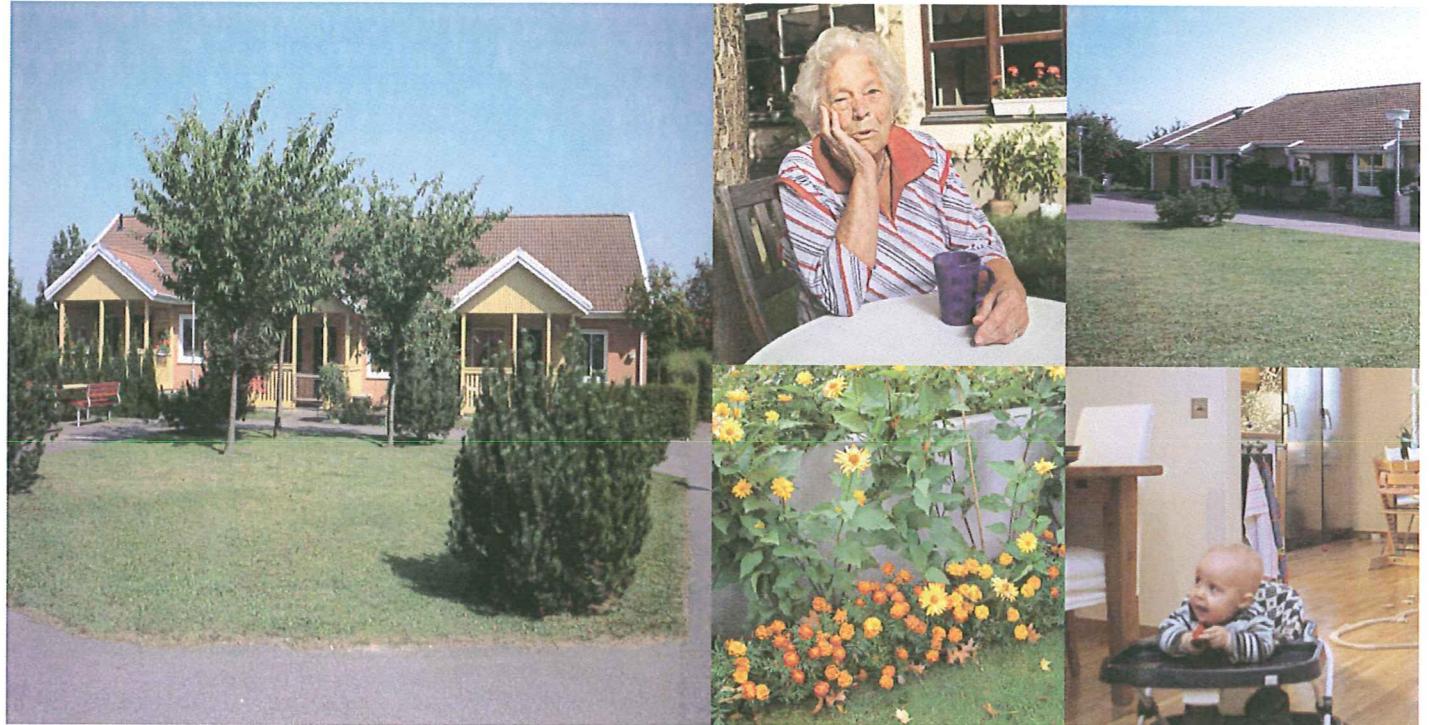
Lund 2011-03-29



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Ingrid Nilsson
Förtroendevald revisor



Årsredovisningen är upprättad av Riksbyggens
Brd Valdemars styrelse
i samarbete med Riksbyggen.

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

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

Riksbyggen
Tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

