

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

Riksbyggen BRF Valdemar i Lund
Org nr: 716438-9319



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Valdemar
i Lund får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är 5 158 tkr lägre än föregående år. Resultatet påverkas främst på grund av årets underhållsprojekt som uppgår till 5 289 tkr. Resultatet påverkas även av att föreningen sänkte årsavgifterna med 10 % från 2018-01-01 samt ett utökat förvaltningsavtal. Föregående år hade föreningen egen anställd personal och då högre lönekostnader. Slutlön för tidigare anställd personal betalades ut i januari 2018 och påverkar därför även räkenskapsårets lönekostnader till viss del.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på de högre kostnaderna för underhåll. Underhållskostnader varierar naturligt mellan åren och det görs en årlig reservering till underhållsfond. Räntekostnaderna har minskat på grund av låneomsättning till bättre villkor under föregående år vilket ger full effekt detta räkenskapsår.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full likviditetstäckning. I budgeten är det upptaget underhållskostnader till 3 063 tkr. Undantaget planerat underhåll ger antagen budget full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 505 % till 321 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 248 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 251 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

Lägenhetsfördelning			
2 rok	3 rok	4 rok	Summa
46	45	38	129

Dessutom tillkommer		
Föreningslokal	Garage	P-platser
1	65	65

Total tomtarea 34 696 m²

Total bostadsarea 10 942 m²

Årets taxeringsvärde 130 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 130 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Fjärrvärme	Kraftringen
Vatten och avlopp	VA syd
El	Kraftringen
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsförvaltning	Riksbyggen
Utemiljö	Riksbyggen
Parkering	Europark
Gångbanerenhållning	Lunds renhållningsverk
Sophämtning	Lunds renhållningsverk
Källsortering	Ragn-sells
Bredband	Ownit
Kabel-tv	Com hem
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Försäkringsupphandling	Proinova

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 141 tkr och planerat underhåll för 5289 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 437 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 131 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 437 tkr (131 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Målning	2013	Gemensamhetslokal, garage
Utemiljö	2013	Renovering äncar och bord
Parkering	2013	Plank
Sandlådor	2013	Byte av sand
Ventilation	2013	OVK
Värme	2013	Termostater
Bostäder	2016	Justering och tätning av dörrar
Värmesystem	2016	Byte av hela värmesystemet
Lekplats	2016	Byte av sand
Värmesystem	2017	Fortsättning byte värmesystem
Vatten och avlopp	2017	Underhållsspolning
Ventilation	2017	Projektering fläktbyte
Årets utförda underhåll (i tkr)		
Beskrivning	Belopp	
Ljudabsorbenter i föreningslokalen	75 tkr	
Installationer för vattenkvalitet	293 tkr	
FTX-fläktar i lägenheter	4 703 tkr	
Tilläggsarbete värmesystemet	34 tkr	
Lövsilar och målning av vissa ytterdörrar bostäder	150 tkr	
Oljning och målning plank och bänkar	34 tkr	
Planerat underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Tak	2019	Taksäkerhet
Tak	2019	Plåt, takpannor, taktvätt
Installationer	2019	Stolpbelysning
Huskropp	2019	Putsning av husgrunder

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Leif Gustafsson	Ordförande	2019
Eva Ström	Sekreterare	2020
Robert Augustsson	Vice ordförande	2020
Karina Bolinder	Ledamot	2020
Katarina Koos Söderqvist	Ledamot	2019
Linus Cavander	Ledamot Riksbyggen	2019

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Irene Nilsson	Suppleant	2019
Niklas Kenez	Suppleant	2019
Patrik Lindgren	Suppleant	2019
Peter Frennhoff	Suppleant Riksbyggen	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad revisor	2019
Joakim Simonsson	Förtroendevald revisor	2019

Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jeanette Bengtsson		2019

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jeanette Bengtsson		2019
Mona Nilsson		2019

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 177 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 177 personer.

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

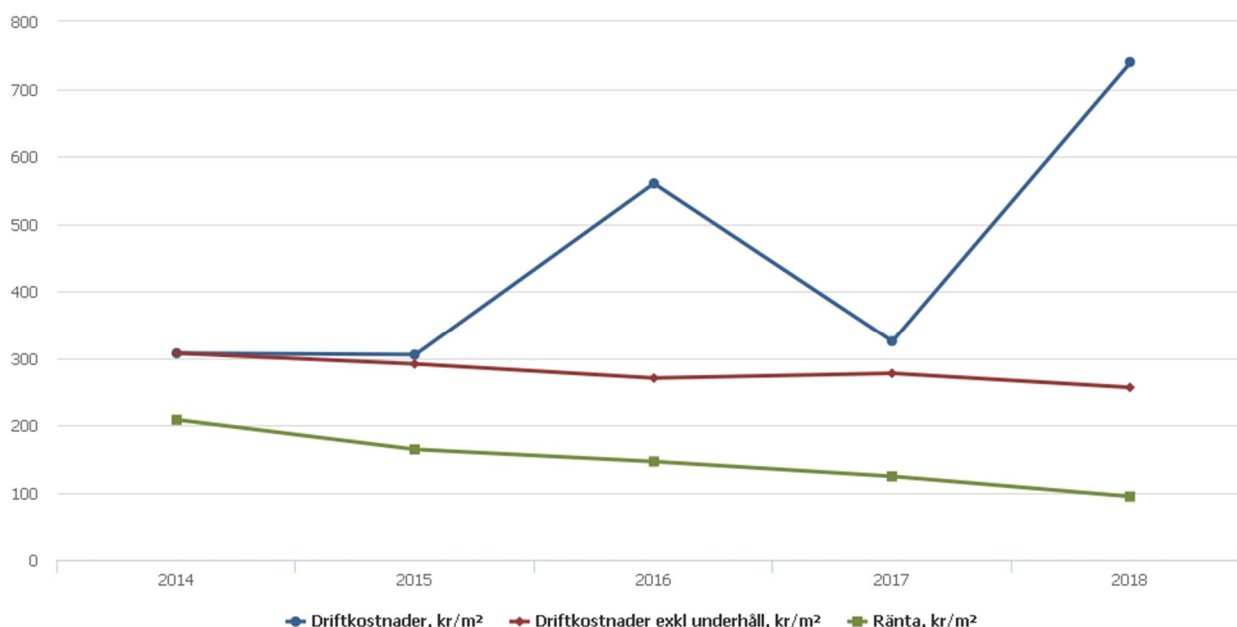
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 563 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	7 888	8 572	8 572	8 572	8 572
Resultat efter finansiella poster	-3 499	1 659	-1 273	1 789	321
Årets resultat	-3 499	1 659	-1 273	1 789	321
Resultat exklusive avskrivningar	-2 251	2 908	-24	3 037	2 505
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-3 688	1 668	-1 237	1 761	1 228
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	131	113	107	113	113
Balansomslutning	93 879	97 776	96 170	97 401	95 796
Soliditet %	26	28	27	28	27
Likviditet %	321	505	364	399	224
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	563	625	625	625	625
Bränsletillägg, kr/m ²	130	130	130	130	130
Driftkostnader, kr/m ²	740	325	560	305	307
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	256	277	270	291	307
Ränta, kr/m ²	94	124	146	164	208
Underhållsfond, kr/m ²	322	674	610	790	687
Lån, kr/m ²	6 239	6 250	6 264	6 276	6 287
Skuldkvot %	8,62	7,94	7,99	7,94	8,01



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 509 995	267 565	7 375 809	12 798 803	1 659 237
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 659 237	-1 659 237
Reservering underhållsfond			1 437 000	-1 437 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-5 289 126	5 289 126	
Årets resultat					-3 498 794
Vid årets slut	5 509 995	267 565	3 523 683	18 310 166	-3 498 794

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	14 458 040
Årets resultat	-3 498 794
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-1 437 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 289 126
Summa	14 811 372

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	14 811 372
-----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 887 708	8 572 129
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 605	19 365
Summa rörelseintäkter		7 919 313	8 591 494
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-8 091 644	-3 563 012
Övriga externa kostnader	Not 5	-932 043	-589 446
Personalkostnader	Not 6	-228 185	-347 712
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 247 924	-1 248 388
Summa rörelsekostnader		-10 499 796	-5 748 558
Rörelseresultat		-2 580 484	2 842 936
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	156 384	149 868
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	18 212	18 905
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 092 907	-1 352 471
Summa finansiella poster		-918 311	-1 183 698
Resultat efter finansiella poster		-3 498 794	1 659 237
Årets resultat		-3 498 794	1 659 237

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	85 511 038	86 758 962
Summa materiella anläggningstillgångar		85 511 038	86 758 962
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	1 629 000	1 629 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 629 000	1 629 000
Summa anläggningstillgångar		87 140 038	88 387 962
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		660	5 632
Övriga fordringar	Not 12	126 516	105 593
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	442 359	371 181
Summa kortfristiga fordringar		569 535	482 406
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	6 169 569	8 905 870
Summa kassa och bank		6 169 569	8 905 870
Summa omsättningstillgångar		6 739 104	9 388 276
Summa tillgångar		93 879 142	97 776 238

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 777 560	5 777 560
Fond för yttre underhåll		3 523 683	7 375 809
Summa bundet eget kapital		9 301 243	13 153 369
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		18 310 167	12 798 803
Årets resultat		-3 498 794	1 659 237
Summa fritt eget kapital		14 811 372	14 458 040
Summa eget kapital		24 112 615	27 611 410
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	67 664 130	68 304 130
Summa långfristiga skulder		67 664 130	68 304 130
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	600 000	120 000
Leverantörsskulder		489 383	471 984
Skatteskulder		2 996	158
Övriga skulder		8 275	28 958
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 001 743	1 239 599
Summa kortfristiga skulder		2 102 396	1 860 699
Summa eget kapital och skulder		93 879 142	97 776 238

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-3 498 794	1 659 237
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 247 924	1 248 388
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 250 870	2 907 625
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-87 128	-216 293
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-238 302	67 048
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 576 301	2 758 380
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-160 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-160 000	-120 000
Årets kassaflöde	- 2 736 301	2 638 380
Likvidamedel vid årets början	8 905 870	6 267 490
Likvidamedel vid årets slut	6 169 569	8 905 870

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Bredbandsinstallation	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 155 004	6 838 948
Hyror, garage	233 700	236 100
Hyror, p-platser	77 600	78 900
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-300	-2 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-500	-1 500
Bränsleavgifter, bostäder	1 422 204	1 422 081
Summa nettoomsättning	7 887 708	8 572 129

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga lokalintäkter	4 500	7 500
Övriga ersättningar	18 115	10 976
Fakturerade kostnader	1 720	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	119
Återvunna fordringar	0	50
Övriga rörelseintäkter	7 274	0
Summa övriga rörelseintäkter	31 605	19 365

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Underhåll	-5 289 126	-535 602
Reparationer	-140 514	-284 457
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-172 473	-169 635
Försäkringspremier	-108 457	-103 291
Kabel-TV och internetanslutning	-292 545	-290 802
Återbäring från Riksbyggen	6 875	6 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 023	0
Serviceavtal	-22 169	0
Obligatoriska besiktningar	-4 500	0
Snö- och halkbekämpning	-119 554	-73 011
Drift och förbrukning, övrigt	-17 633	0
Förbrukningsinventarier	-41 997	-37 649
Vatten	-349 908	-344 757
Fastighetsel	-72 815	-69 056
Uppvärmning	-1 241 204	-1 466 419
Sophantering och återvinning	-169 743	-170 094
Extradebiterade kostnader för skötsel	-40 857	-24 440
Summa driftkostnader	-8 091 644	-3 563 012

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Förvaltningsarvode	-801 714	-476 556
IT-kostnader	-2 006	-6 242
Arvode, yrkesrevisor	-10 063	-8 313
Övriga förvaltningskostnader	-7 188	-2 760
Kreditupplysningar	-5 830	-1 325
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 071	-17 024
Kontorsmateriel	-26 174	-28 704
Telefon och porto	-4 991	-6 158
Medlems- och föreningsavgifter	-5 418	-5 418
Konsultarvoden	-41 775	0
Bankkostnader	-1 550	-888
Övriga externa kostnader	-6 263	-36 059
Summa övriga externa kostnader	-932 043	-589 446

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Lön till kollektivanställda	-20 808	-200 955
Styrelsearvoden	-125 000	-59 900
Sammanträdesarvoden	-7 200	-4 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-25 500	0
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 637
Övriga personalkostnader	-5 400	-600
Sociala kostnader	-44 277	-80 219
Summa personalkostnader	-228 185	-347 712

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 126 537	-1 127 000
Avskrivning Anslutningsavgifter	-121 388	-121 388
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 247 924	-1 248 388

Anläggningsregistret som ligger till grund för avskrivningarna har uppdaterats så att den linjära avskrivningen är lika stor varje år. Tidigare var det en restpost för byggnader det sista året som skiljde sig i storlek. Därför är det en liten justering i det årliga avskrivningsbeloppet.

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Utdelning på andelsägande i Riksbyggens intresseförening	156 384	149 868
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	156 384	149 868

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	17 777	18 869
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	435	0
Övriga ränteintäkter	0	36
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	18 212	18 905

Not 10 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	101 482 190	101 482 190
Mark	6 377 800	6 377 800
Anslutningsavgifter	1 213 875	1 213 875
	109 073 865	109 073 865
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	109 073 865	109 073 865
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-21 465 190	-20 338 190
Anslutningsavgifter	-849 713	-728 325
	- 22 314 903	- 21 066 515
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 126 537	-1 127 000
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-121 388	-121 388
	- 1 247 925	- 1 248 388
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 23 562 828	- 22 314 903
Restvärde enligt plan vid årets slut	85 511 038	86 758 962
Varav		
Byggnader	78 890 463	80 017 000
Mark	6 377 800	6 377 800
Anslutningsavgifter	242 774	364 162
Taxeringsvärden		
Bostäder	130 000 000	130 000 000
Totalt taxeringsvärde	130 000 000	130 000 000
varav byggnader	87 000 000	87 000 000
varav mark	43 000 000	43 000 000

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
3258 garantikapital á 500 kr i Riksbyggens intresseförening	1 629 000	1 629 000
Summa andra långfristiga fordringar	1 629 000	1 629 000

Not 12 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	126 516	105 593
Summa övriga fordringar	126 516	105 593

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	124 463	108 457
Förutbetalt förvaltningsarvode	211 219	189 638
Förutbetald renhållning	2 000	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	73 641	73 086
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 036	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	442 359	371 181

Not 14 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	7 790	7 746
Bankmedel	4 287 345	6 519 569
Transaktionskonto	1 874 434	2 378 556
Summa kassa och bank	6 169 569	8 905 870

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	68 264 130	68 424 130
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-600 000	-120 000
Långfristig skuld vid årets slut	67 664 130	68 304 130

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,06%	2017-09-28	16 538 710,00	0,00	40 000,00	16 498 710,00
SWEDBANK	2,07%	2020-06-17	22 230 000,00	0,00	120 000,00	22 110 000,00
SWEDBANK	1,45%	2022-06-22	29 655 420,00	0,00	0,00	29 655 420,00
Summa			68 424 130,00	0,00	160 000,00	68 264 130,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 600 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 400 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 65 264 130 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner	0	34 952
Upplupna sociala avgifter	43 045	26 707
Upplupna räntekostnader	103 863	103 529
Upplupna elkostnader	7 939	7 854
Upplupna vattenavgifter	30 343	28 239
Upplupna värmekostnader	178 571	184 168
Upplupna kostnader för renhållning	10 924	11 896
Upplupna revisionsarvoden	9 188	8 313
Upplupna styrelsearvoden	137 000	85 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 352	99 895
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	460 518	649 046
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 001 743	1 239 599

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	103 427 000	103 427 000

Styrelsens underskrifter

 Ort och datum

 Leif Gustafsson

 Eva Ström

 Robert Augustsson

 Karina Bolinder

 Katarina Koos

 Linus Cavander

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-

Mitt granskningsprogram har lämnats 2019-

 Håkan Ekstrand
 Auktoriserad revisor
 Yrev AB

 Joakim Simonsson
 Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Riksbyggen BRF Valdemar i Lund

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

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

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