# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Valdemar i Lund

Org nr: 716438-9319



Transaktion 09222115557489093624 Signerat AW, ES, JB, KK, SK, HJ, CA, JS, HE

**Medlemsvinst**

Riksbyggen Bostadsrättsförening Valdemar är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.
Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.
Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

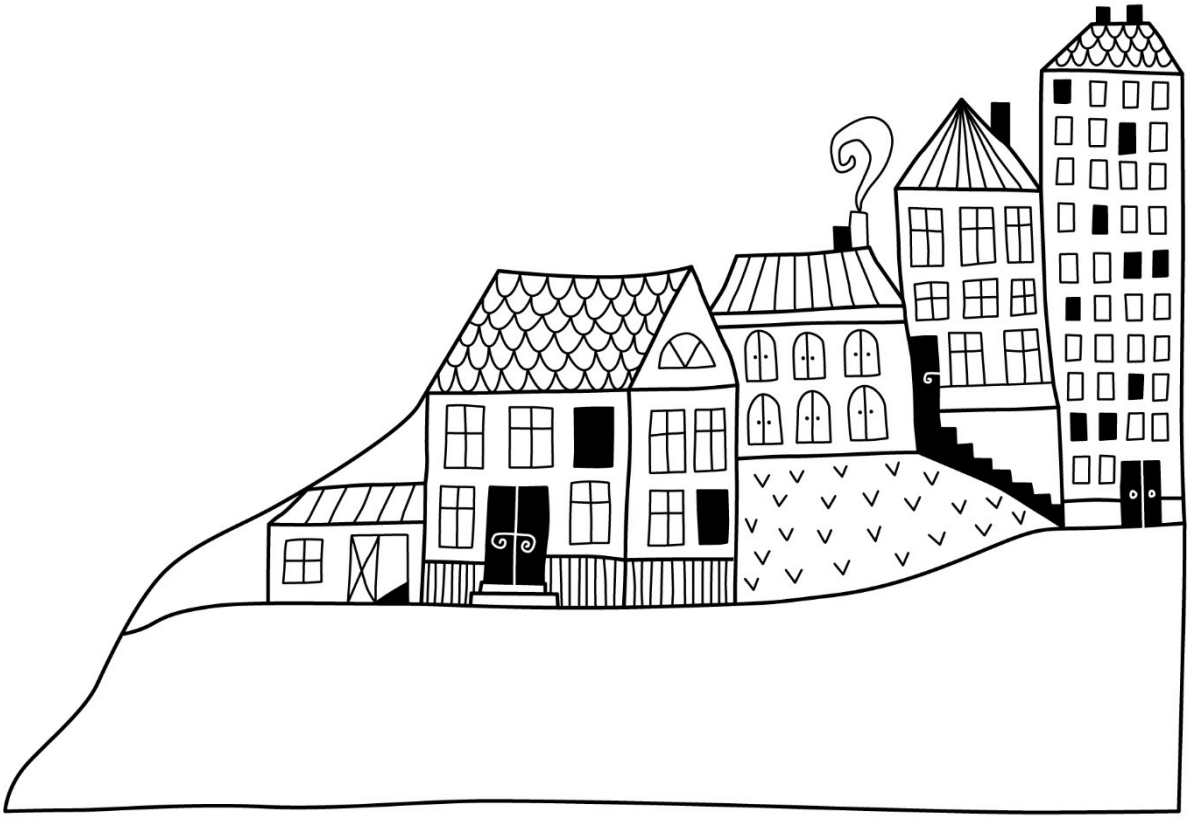
Det här året uppgick beloppet till 14 900 kronor i återbäring samt 156 384 kronor i utdelning.

Transaktion 09222115557489093624 Signerat AW, ES, JB, KK, SK, HJ, CA, JS, HE

# Innehållsförteckning

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

**Bilagor**
Att bo i BRF
Ordlista




Transaktion 09222115557489093624 Signerat AW, ES, JB, KK, SK, HJ, CA, JS, HE

# Förvaltningsberättelse

*Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Valdemar i Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 till 2022-12-31*

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-12-06 som Lunds Kooperativa Hyresrättsförening nr. 1 Linero Ekonomiska Förening. 1994-01-18 ombildades föreningen till Riksbyggens Bostadsrättförening 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 lägre än året innan, detta på grund av det stora underhållsarbetet föreningen utförde under året. Det är helt naturligt att underhållskostnaden varierar mellan åren och därmed pendlar resultatet från ett år till ett annat.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat eftersom underhållet är en del av detta. Bortser man från underhåll och reparationer har även kostnaderna ökat för vatten, el och värme.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full likviditetstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 7% till 11%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 143% till 103%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 147 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -443 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.


Transaktion 09222115557489093624 Signerat AW, ES, JB, KK, SK, HJ, CA, JS, HE

**Lägenhetsfördelning**

| | |
|---|---|
| **2 rok** | **46** |
| **3 rok** | **45** |
| **4 rok** | **38** |
| **Summa** | **129** |

**Dessutom tillkommer**

| | |
|---|---|
| **Föreningslokal** | **1** |
| **Garage** | **65** |
| **P-platser** | **65** |

| | |
|---|---|
| Total tomtarea | 34 696 m² |
| Total bostadsarea | 10 942 m² |
| Årets taxeringsvärde | 183 754 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 146 923 000 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 | Lunds Energi |
| Ekonomisk förvaltning | Riksbyggen |
| Fastighetsförvaltning | Riksbyggen |
| Parkering | Europark (tom 2021-11-09) |
| Parkering | Securitas (from 2021-11-21) 1 år i taget |
| Bevakning | Securitas (from 2021-06-21) 12 mån uppsägning<br>3 mån uppsägning |
| trottoarer | Lunds renhållningsverk |
| Sophämtning | Lunds renhållningsverk |
| Källsortering | |
| Bredband | Ownit (from 2021-05-31) 3 års avtal |
| Kabel-tv | Com Hem (tom 2022-05-24 |
| Kabel-tv | Tele2 (from 22-05-24) 3 års avtal |
| Mobilt bredband | Telia |
| Skadedjursbekämpning | Anticimex |
| Försäkringsupphandling | Gallagher (fd Proinova) |
| Boappa | Information |
| Binero | E-post, Hemsida |
| Binero | Domännamn |
| Swoscom | Webb Hotell (1 år i taget med 1 månaders uppsägning) |
| Brandservice Brandtjänst AB | Brandskydd |
| Skåneportar | Garageportar (1 år i taget med 1 månaders uppsägning) |


Transaktion 09222115557489093624 Signerat AW, ES, JB, KK, SK, HJ, CA, JS, HE

**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 557 tkr och planerat underhåll för 2 447 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.
Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 590 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 190 kr/m².
Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.
Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 590 tkr (237 kr/m².).

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

**Tidigare utfört underhåll**

| Beskrivning | År | Kommentar |
|---|---|---|
| Bostäder | 2016 | Justering och tätning av dörrar |
| Värmesystem | 2016 | Byte av hela värmesystemet |
| Lekplats | 2016 | Byte av sand |
| Värmesystem | 2017 | Fortsättning byte värmesystem |
| Vatten och avlopp | 2017 | Underhållsspolning |
| Ventilation | 2017 | Projektering fläktbyte |
| Vatten | 2018 | Installationer för vattenkvalitet |
| Ventillation | 2018 | FTX-fläktar i lägenheter |
| Målning | 2018 | Plank och bänkar |
| Innemiljö lokal | 2018 | Ljusabsorbenter i föreninglokal |
| Tak | 2020 | Plåt, takpannor, taktvätt |
| Installationer | 2020 | Stolpbelysning |
| Huskropp | 2020 | Fasadarbete och putsning av husgrunder samt byte av rötskadad panel |
| Solpaneler | 2021 | Solpaneler på garagetaken |
| Legionella | 2021 | Åtgärder mot legionella |
| Underhållsspolning | 2021 | Spolning |
| Målningsarbete | 2021 | Målning |
| Tvätt markytor | 2021 | Tvätt av stenläggning och tvätt av sand |

**Årets utförda underhåll**

| Beskrivning | Belopp |
|---|---|
| Ventilation – rensning frånluftskanaler | 227 671 |
| Huskropp – översyn av fönster, dörrar och förrådstak | 176 931 |
| Utemiljö – Rabatter (uppdragning av buskar, om- och ny plantering av buskar, sådd av gräsmatta | 114 188 |
| Garage - garageportar | 1 928 428 |

| Planerat underhåll | År |
|---|---|
| Fönsterunderhåll | 2023 |
| Altandörrar | 2023 |


Transaktion 09222115557489093624 Signerat AW, ES, JB, KK, SK, HJ, CA, JS, HE

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

**Styrelse**

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---|---|---|
| Alexander Wallin | Ordförande | 2024 |
| Eva Ström | Sekreterare | 2024 |
| Katarina Koos | Ledamot | 2023 |
| Håkan Jönsson | Ledamot | 2023 |
| Sofia Karlborg | Ledamot | 2024 |
| Jeanette Bengtsson | Ledamot | 2023 |
| Cecilia Augustsson | Ledamot Riksbyggen | |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---|---|---|
| Anton Eliasson | Suppleant | 2023 |
| Carina Persson | Suppleant | 2023 |
| Emilia Berndtsson | Suppleant | 2023 |
| Linda Lee Persson | Suppleant | 2023 |
| Marie Johansson | Suppleant | 2023 |
| Roger Nilsson | Suppleant | 2023 |
| Johan Hjärtquist | Suppleant Riksbyggen | |

**Revisorer och övriga funktionärer**

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---|---|---|
| Faktor AB | Auktoriserad revisor | 2023 |
| Joakim Simonsson | Förtroendevald revisor | 2023 |

| Revisorssuppleanter | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---|---|
| Christine Wendel | 2023 |

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 177 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 179 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 4,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 15,0 % från och med 2023-01-01.

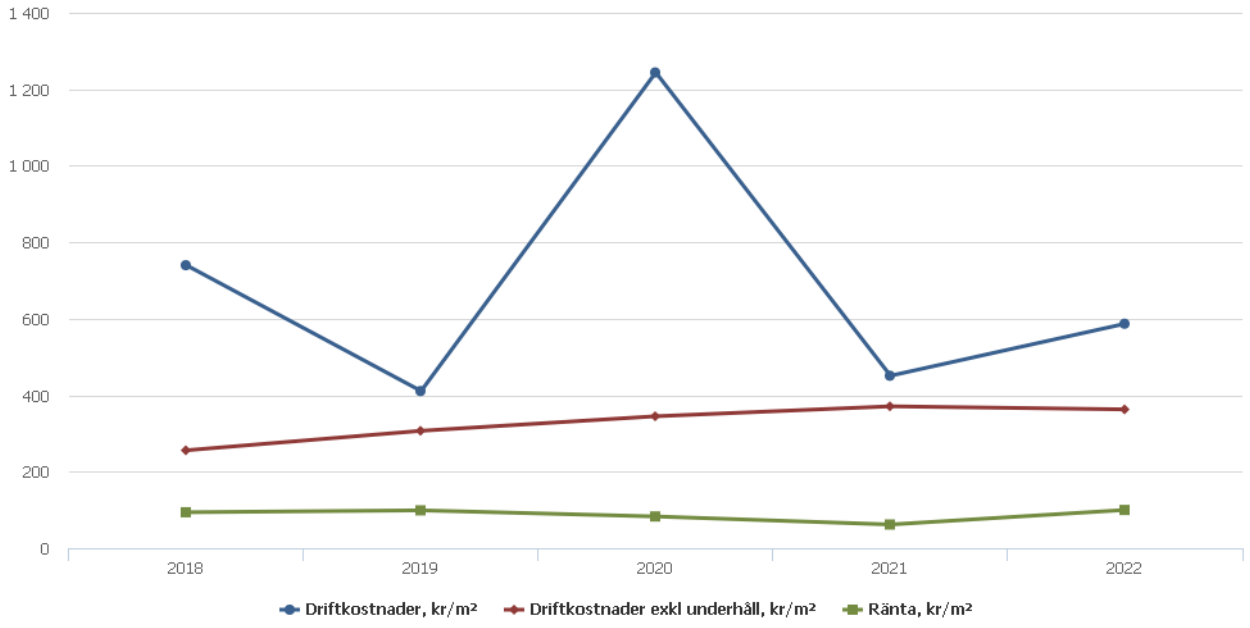
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 597 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)


Transaktion 09222115557489093624 Signerat AW, ES, JB, KK, SK, HJ, CA, JS, HE

# Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 8 289 | 8 040 | 8 038 | 7 888 | 7 888 |
| Resultat efter finansiella poster | -1 589 | 362 | -8 773 | 192 | -3 499 |
| Årets resultat | -1 589 | 362 | -8 773 | 192 | -3 499 |
| Resultat exklusive avskrivningar | -442 | 1 491 | -7 525 | 1 440 | -2 251 |
| Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond | -3 032 | -589 | -9 482 | -69 | -3 688 |
| Avsättning till underhållsfond kr/m² | 237 | 190 | 179 | 138 | 131 |
| Balansomslutning | 85 479 | 87 702 | 86 309 | 93 534 | 93 879 |
| Soliditet % | 17 | 18 | 18 | 26 | 26 |
| Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år | 11 | 7 | 9 | * | * |
| Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år | 103 | 143 | 76 | 353 | 321 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m² | 597 | 574 | 574 | 563 | 563 |
| Bränsletillägg, kr/m² | 132 | 133 | 133 | 130 | 130 |
| Driftkostnader, kr/m² | 587 | 451 | 1 244 | 411 | 740 |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m² | 363 | 371 | 345 | 307 | 256 |
| Lån, kr/m² | 6 327 | 6 382 | 6 323 | 6 184 | 6 239 |
| Skuldkvot % | 8,06 | 8,55 | 8,48 | 8,39 | 8,62 |




**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.


Transaktion 09222115557489093624 Signerat AW, ES, JB, KK, SK, HJ, CA, JS, HE

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | | Fritt | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Medlemsinsatser | Upplåtelse-avgifter | Underhålls-fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 5 509 995 | 267 565 | 1 204 167 | 8 550 116 | 362 449 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | 362 449 | -362 449 |
| Reservering underhållsfond | | | 2 590 000 | -2 590 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | -2 447 218 | 2 447 218 | |
| Årets resultat | | | | | -1 589 500 |
| **Vid årets slut** | **5 509 995** | **267 565** | **1 346 949** | **8 769 783** | **-1 589 500** |

# Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | 8 912 565 |
| Årets resultat | -1 589 500 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -2 590 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 2 447 218 |
| **Summa** | **7 180 283** |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

| | |
|---|---|
| **Att balansera i ny räkning i kr** | **7 180 283** |

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


Transaktion 09222115557489093624 Signerat AW, ES, JB, KK, SK, HJ, CA, JS, HE

# Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter m.m.** | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 8 289 752 | 8 039 732 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 303 291 | 126 086 |
| **Summa rörelseintäkter** | | **8 593 043** | **8 165 818** |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -6 422 666 | -4 936 644 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -1 464 237 | -987 226 |
| Personalkostnader | Not 6 | -196 900 | -191 247 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 146 755 | -1 128 222 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-9 230 558** | **-7 243 338** |
| **Rörelseresultat** | | **-637 515** | **922 480** |
| **Finansiella poster** | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8 | 156 384 | 156 384 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 9 | 21 770 | 100 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 10 | -1 130 140 | -716 515 |
| **Summa finansiella poster** | | **-951 985** | **-560 031** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **-1 589 500** | **362 449** |
| **Årets resultat** | | **-1 589 500** | **362 449** |


Transaktion 09222115557489093624 Signerat AW, ES, JB, KK, SK, HJ, CA, JS, HE

# Balansräkning

| Belopp i kr | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnader och mark | Not 11 | 80 762 116 | 81 888 653 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 12 | 483 554 | 503 773 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **81 245 670** | **82 392 426** |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Andra långfristiga fordringar | Not 13 | 1 629 000 | 1 629 000 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | **1 629 000** | **1 629 000** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **82 874 670** | **84 021 426** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | -140 | 35 880 |
| Övriga fordringar | Not 14 | 44 | 64 920 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 15 | 574 826 | 689 432 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **574 730** | **790 232** |
| **Kassa och bank** | | | |
| Kassa och bank | Not 16 | 2 029 758 | 2 890 702 |
| **Summa kassa och bank** | | **2 029 758** | **2 890 702** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **2 604 487** | **3 680 934** |
| **Summa tillgångar** | | **85 479 158** | **87 702 359** |


Transaktion 09222115557489093624 Signerat AW, ES, JB, KK, SK, HJ, CA, JS, HE

# Balansräkning

| Belopp i kr | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Medlemsinsatser | | 5 777 560 | 5 777 560 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 346 950 | 1 204 167 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **7 124 510** | **6 981 727** |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserat resultat | | 8 769 783 | 8 550 116 |
| Årets resultat | | -1 589 500 | 362 449 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **7 180 283** | **8 912 565** |
| **Summa eget kapital** | | **14 304 792** | **15 894 293** |
| **SKULDER** | | | |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 17 | 47 124 130 | 21 630 000 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **47 124 130** | **21 630 000** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 17 | 22 110 000 | 48 204 130 |
| Leverantörsskulder | | 128 509 | 561 981 |
| Skatteskulder | | 8 144 | 37 546 |
| Övriga skulder | | 26 136 | 11 475 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 | 1 777 447 | 1 362 934 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **24 050 235** | **50 178 067** |
| **Summa eget kapital och skulder** | | **85 479 158** | **87 702 359** |


Transaktion 09222115557489093624 Signerat AW, ES, JB, KK, SK, HJ, CA, JS, HE

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | |
| Resultat efter finansiella poster | -1 589 500 | 362 222 |
| **Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.** | | |
| Avskrivningar | 1 146 755 | 1 128 222 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **-442 745** | **1 490 671** |
| **Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital** | | |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +) | 215 502 | -146 140 |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -) | -33 701 | 380 837 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **-260 945** | **1 725 368** |
| **Investeringsverksamheten** | | |
| Investeringar i inventarier | 0 | -505 458 |
| **Summa kassaflöde från investeringsverksamheten** | **0** | **-505 458** |
| **Finansieringsverksamheten** | | |
| Förändring av skuld | -600 000 | 650 000 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **-600 000** | **650 000** |
| **Årets kassaflöde** | **-860 945** | **1 846 910** |
| **Likvida medel vid årets början** | **2 867 702** | **1 020 792** |
| **Likvida medel vid årets slut** | **2 029 757** | **2 890 702** |

**Upplysning om betalda räntor**
För erhållen och betald ränta se notförteckning

I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten. Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.


Transaktion 09222115557489093624 Signerat AW, ES, JB, KK, SK, HJ, CA, JS, HE

# 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 |
| Solceller | Linjär | 25 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

| | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---|---|---|
| Årsavgifter, bostäder | 6 532 807 | 6 278 092 |
| Hyror, garage | 234 000 | 234 000 |
| Hyror, p-platser | 78 000 | 78 200 |
| Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser | -1 700 | -800 |
| Bränsleavgifter, bostäder | 1 446 645 | 1 450 240 |
| **Summa nettoomsättning** | **8 289 752** | **8 039 732** |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---|---|---|
| Övriga lokalintäkter | 10 250 | 2 100 |
| Övriga ersättningar* | 34 901 | 27 565 |
| Intäkt från solceller | 72 315 | 12 802 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -15 | -9 |
| Skattereduktion för förnybar energi | 7 786 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | 8 695 | 6 744 |
| Försäkringsersättningar | 169 359 | 76 885 |
| **Summa övriga rörelseintäkter** | **303 291** | **126 086** |

**Avser pant-och överlåtelseintäkter.*


Transaktion 09222115557489093624 Signerat AW, ES, JB, KK, SK, HJ, CA, JS, HE

## Not 4 Driftskostnader

| | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---|---|---|
| Underhåll | -2 447 218 | -875 833 |
| Reparationer | -557 241 | -715 202 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -223 491 | -217 441 |
| Försäkringspremier | -150 747 | -146 073 |
| Kabel- och digital-TV | -273 854 | -298 637 |
| Återbäring från Riksbyggen | 14 900 | 14 200 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -4 165 | -5 150 |
| Serviceavtal | -138 959 | -103 238 |
| Obligatoriska besiktningar | -2 789 | 0 |
| Bevakningskostnader | -138 240 | -59 448 |
| Snö- och halkbekämpning | -113 990 | -203 663 |
| Statuskontroll | -51 194 | 0 |
| Drift och förbrukning, övrigt | -67 076 | -65 984 |
| Förbrukningsinventarier | -2 502 | -14 480 |
| Vatten | -438 676 | -371 960 |
| Fastighetsel | -86 733 | -66 502 |
| Uppvärmning | -1 398 870 | -1 390 163 |
| Sophantering och återvinning | -195 720 | -192 331 |
| Förvaltningsarvode drift* | -146 101 | -224 740 |
| **Summa driftskostnader** | **-6 422 666** | **-4 936 644** |

**Avser fastighetsskötsel*

## Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---|---|---|
| Förvaltningsarvode administration | -975 239 | -877 983 |
| IT-kostnader | -3 973 | -7 793 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -13 250 | -14 250 |
| Övriga förvaltningskostnader | -43 691 | 0 |
| Kreditupplysningar | -2 948 | -6 406 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -26 565 | -34 245 |
| Kontorsmateriel | -13 000 | -6 701 |
| Telefon och porto | -14 381 | -10 145 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -5 418 | -5 418 |
| Bankkostnader | -2 280 | -1 730 |
| Advokat och rättegångskostnader | -54 750 | 0 |
| Övriga externa kostnader | -308 743 | -22 555 |
| **Summa övriga externa kostnader** | **-1 464 237** | **-987 226** |


Transaktion 09222115557489093624 Signerat AW, ES, JB, KK, SK, HJ, CA, JS, HE

## Not 6 Personalkostnader

| | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---|---|---|
| Styrelsearvoden | -148 600 | -142 000 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -7 430 | -11 000 |
| Övriga personalkostnader | -1 200 | -300 |
| Sociala kostnader | -39 670 | -37 947 |
| **Summa personalkostnader** | **-196 900** | **-191 247** |

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

| | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---|---|---|
| Avskrivning Byggnader | -1 126 537 | -1 126 537 |
| Avskrivning Installationer | -20 218 | -1 685 |
| **Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar** | **-1 146 755** | **-1 128 222** |

## Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag* | 156 384 | 156 384 |
| **Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar** | **156 384** | **156 384** |

**Avser utdelning av andelar i Riksbyggens Intresseförening Södra och Mellersta Skåne*

## Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter från bankkonton | 19 745 | 17 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 2 005 | 83 |
| Övriga ränteintäkter | 20 | 0 |
| **Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter** | **21 770** | **100** |

## Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---|---|---|
| Räntekostnader för fastighetslån | -1 095 248 | -681 597 |
| Övriga räntekostnader | -274 | 0 |
| Övriga finansiella kostnader | -34 618 | -34 918 |
| **Summa räntekostnader och liknande resultatposter** | **-1 130 140** | **-716 515** |


Transaktion 09222115557489093624 Signerat AW, ES, JB, KK, SK, HJ, CA, JS, HE

## Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **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** |
| | | |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | |
| **Vid årets början** | | |
| Byggnader | -25 971 337 | -24 844 800 |
| Anslutningsavgifter | -1 213 875 | -1 213 875 |
| | **-27 185 212** | **-26 058 675** |
| **Årets avskrivningar** | | |
| Årets avskrivning byggnader | -1 126 537 | -1 126 537 |
| | **-1 126 537** | **-1 126 537** |
| **Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut** | **-28 311 749** | **-27 185 212** |
| **Restvärde enligt plan vid årets slut** | **80 762 116** | **81 888 653** |
| | | |
| **Varav** | | |
| Byggnader | 74 384 316 | 75 510 853 |
| Mark | 6 377 800 | 6 377 800 |
| Anslutningsavgifter | 0 | 0 |
| | | |
| **Totalt taxeringsvärde** | **183 754 000** | **146 923 000** |
| *varav byggnader* | *120 257 000* | *89 145 000* |
| *varav mark* | *63 497 000* | *57 778 000* |


Transaktion 09222115557489093624 Signerat AW, ES, JB, KK, SK, HJ, CA, JS, HE

## Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Vid årets början** | | |
| Installationer | 528 458 | 23 000 |
| | **528 458** | **23 000** |
| **Årets anskaffningar** | | |
| Installationer | 0 | 505 458 |
| | **0** | **505 458** |
| **Summa anskaffningsvärde vid årets slut** | **528 458** | **528 458** |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | |
| **Vid årets början** | | |
| Installationer | -24 685 | -23 000 |
| | **-24 685** | **-23 000** |
| **Årets avskrivningar** | | |
| Installationer | -20 218 | -1 685 |
| | **-20 218** | **-1 685** |
| **Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut** | **-44 903** | **-24 685** |
| **Restvärde enligt plan vid årets slut** | **483 555** | **503 773** |

## Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 1 629 000 | 1 629 000 |
| **Summa aktier och andelar i intresseföretag** | **1 629 000** | **1 629 000** |

## Not 14 Övriga fordringar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Skattekonto | 44 | 0 |
| Momsfordringar | 0 | 64 920 |
| **Summa övriga fordringar** | **44** | **64 920** |

## Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Förutbetalda försäkringspremier | 168 836 | 150 747 |
| Förutbetalda driftkostnader | 70 295 | 29 846 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 268 124 | 243 810 |
| Förutbetald elavgift | -288 | 0 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 67 699 | 75 418 |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning | 0 | 1 868 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 160 | 187 743 |
| **Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** | **574 826** | **689 432** |


Transaktion 09222115557489093624 Signerat AW, ES, JB, KK, SK, HJ, CA, JS, HE

## Not 16 Kassa och bank

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Handkassa | 2 584 | 2 946 |
| Bankmedel | 5 690 | 5 652 |
| Transaktionskonto | 2 021 484 | 2 882 104 |
| **Summa kassa och bank** | **2 029 758** | **2 890 702** |

## Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Inteckningslån | 69 234 130 | 69 834 130 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -600 000 | -600 000 |
| Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut | -21 510 000 | -47 604 130 |
| **Långfristig skuld vid årets slut** | **47 124 130** | **21 630 000** |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|---|---|---|---|---|---|---|
| SWEDBANK | 0,68% | 2022-12-28 | 18 428 710,00 | -17 948 710,00 | 480 000,00 | 0,00 |
| SBAB | 0,68% | 2023-05-09 | 21 750 000,00 | 0,00 | 120 000,00 | 21 630 000,00 |
| NORDEA | 4,19% | 2024-12-18 | 0,00 | 17 948 710,00 | 0,00 | 17 948 710,00 |
| SWEDBANK | 3,51% | 2025-06-18 | 29 655 420,00 | 0,00 | 0,00 | 29 655 420,00 |
| **Summa** | | | **69 834 130,00** | **0,00** | **600 000,00** | **69 234 130,00** |

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 21 510 000 kr villkorsändras och 600 000 kr amorteras varför totalt 22 110 000 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Av den långfristiga skulden förfaller 47 604 130 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper.

Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 66 234 130 kr.

## Not 18 Övriga skulder

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Mottagna depositioner | 8 275 | 8 275 |
| Skuld för moms | 17 861 | 3 200 |
| **Summa övriga skulder** | **26 136** | **11 475** |


Transaktion 09222115557489093624 Signerat AW, ES, JB, KK, SK, HJ, CA, JS, HE

## Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupna sociala avgifter | 49 025 | 48 073 |
| Upplupna räntekostnader | 255 802 | 68 577 |
| Upplupna driftskostnader | 72 790 | 54 275 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 25 130 | 0 |
| Upplupna elkostnader | 15 567 | 11 486 |
| Upplupna vattenavgifter | 0 | 32 817 |
| Upplupna värmekostnader | 188 548 | 208 824 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 28 185 | 14 044 |
| Upplupna revisionsarvoden | 13 250 | 11 875 |
| Upplupna styrelsearvoden | 156 030 | 153 000 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 259 902 | 64 790 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 713 218 | 695 174 |
| **Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** | **1 777 447** | **1 362 934** |

| **Not Ställda säkerheter** | **2022-12-31** | **2021-12-31** |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckningar | 103 427 000 | 103 427 000 |


Transaktion 09222115557489093624 Signerat AW, ES, JB, KK, SK, HJ, CA, JS, HE

**Styrelsens underskrifter**

_____
Ort och datum

| | |
|---|---|
| _____ | _____ |
| Alexander Wallin | Eva Ström |
| _____ | _____ |
| Jeanette Bengtsson | Katarina Koos |
| _____ | _____ |
| Sofia Karlborg | Håkan Jönsson |
| | _____ |
| | Cecilia Augustsson |

Mitt Granskningsprogram har lämnats

_____
Joakim Simonsson
Förtroendevald revisor

Min revisionsberättelse har lämnats

Faktor AB

_____
Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Signerad Digitalt


Transaktion 09222115557489093624 Signerat AW, ES, JB, KK, SK, HJ, CA, JS, HE

# Verifikat

Transaktion 09222115557489093624

## Dokument

Årsredovisning 2022 - Rbf Valdemar (org-nr 716438-9319)
Huvuddokument
21 sidor
*Startades 2023-03-16 16:27:50 CET (+0100) av Johan Hjärtquist (JH)*
*Färdigställt 2023-03-23 09:58:13 CET (+0100)*

## Initierare

Johan Hjärtquist (JH)
Riksbyggen
*johan.hjartquist@riksbyggen.se*

## Signerande parter

Alexander Wallin (AW)
*alexander.wallin@brfvaldemar.se*

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALEXANDER WALLIN"*
*Signerade 2023-03-16 19:21:20 CET (+0100)*

Eva Ström (ES)
*eva.strom@brfvaldemar.se*

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA STRÖM"*
*Signerade 2023-03-16 16:37:11 CET (+0100)*

Jeanette Bengtsson (JB)
*jeanette.bengtsson@brfvaldemar.se*

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JEANETTE BENGTSSON"*
*Signerade 2023-03-20 17:42:31 CET (+0100)*

Katarina Koos (KK)
*Katarina.koos@brfvaldemar.se*

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Katarina Maria Koos"*
*Signerade 2023-03-16 16:48:47 CET (+0100)*

Sofia Karlborg (SK)
*Sofia.Karlborg@brfvaldemar.se*

Håkan Jönsson (HJ)
*hakan_joensson@hotmail.com*

# Verifikat

Transaktion 09222115557489093624

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sofia Erika Karlborg"*
*Signerade 2023-03-21 10:38:00 CET (+0100)*

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HÅKAN JÖNSSON"*
*Signerade 2023-03-18 16:55:38 CET (+0100)*

Cecilia Augustsson (CA)
*cecilia.augustsson@riksbyggen.se*

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna-Karin Cecilia Augustsson"*
*Signerade 2023-03-16 16:33:19 CET (+0100)*

Joakim Simonsson (JS)
*joakim.simonsson@brfvaldemar.se*

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOAKIM SIMONSSON"*
*Signerade 2023-03-17 10:58:41 CET (+0100)*

Håkan Ekstrand (HE)
*hakan.ekstrand@faktor.se*

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål Håkan Andreas Ekstrand"*
*Signerade 2023-03-23 09:58:13 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt

# Verifikat

Transaktion 09222115557489093624

på: https://scrive.com/verify