Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

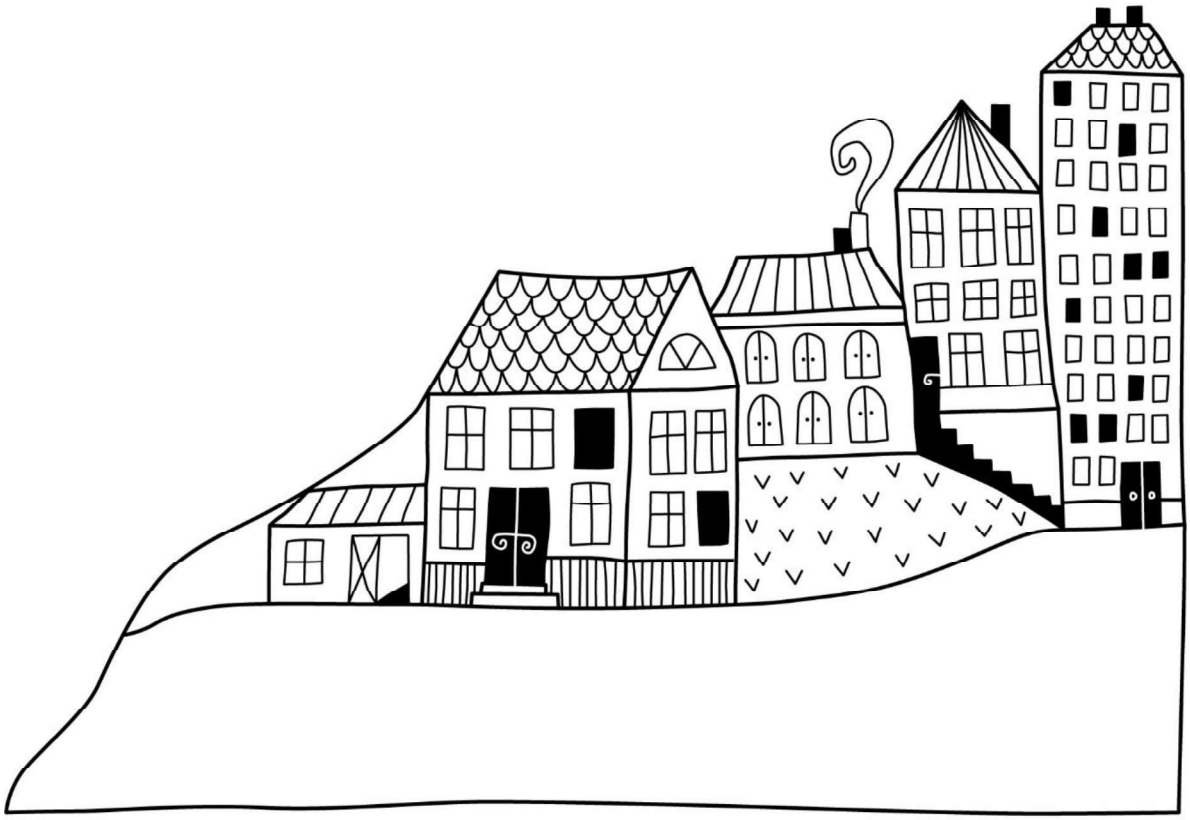
Riksbyggen Bostadsrättsförening
Valdemar i Lund
Org nr: 716438-9319



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 3
Resultaträkning 10
Balansräkning 11
Kassaflödesanalys 13
Noter 14

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Transaktion 09222115557514045135 Signerat AW, ES, HJ, RN, JB, SK, JS, HE, CA

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen bostadsrättsförening Valdemar i Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31

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 högre tack vare högre avgifter och betydligt lägre underhållskostnader än under föregående år. Driftskostnaderna exkl underhåll är något lägre än föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 11% till 16%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett 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 103% till 127%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 147 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 177 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 09222115557514045135 Signerat AW, ES, HJ, RN, JB, SK, JS, HE, CA

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
Bostäder bostadsrätt	10 942 m²
Total bostadsarea	10 942 m²
Årets taxeringsvärde	183 754 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	183 754 000 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

Avtal	Leverantör
Fjärrvärme	Kraftringen
Vatten och avlopp	VA syd
El	Lunds Energi
Ekonomisk & teknisk förvaltning	Riksbyggen
Utemiljö	Riksbyggen
Parkering & Bevakning	Securitas
Gångbanerenhållning	Lunds renhållningsverk
Sophämtning	Lunds renhållningsverk
Halkbekämpning	Vinterväg
Bredband	Ownit
Kabel-tv	Tele2
Mobilt bredband	Telia
Skadedjursbekämpning	Nomor
Försäkringsupphandling	Proinova
Information	Boappa
E-post, Hemsida/Domän	Binero
Webb Hotell	Swoscom
Brandskydd	Brandtjänst AB
Garageportar	Skåneportar
Avlopp	Spolarna

Transaktion 09222115557514045135 Signerat AW, ES, HJ, RN, JB, SK, JS, HE, CA

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 583 tkr och planerat underhåll för 782 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 2 860 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 244 kr/m².
Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.
Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 860 tkr (244 kr/m².).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Målning	2013	Gemensamhetslokal, garage
Utemiljö	2013	Renovering änkar och bord
Parkering	2013	Plank
Sandlådor	2013	Byte av sand
Ventillation	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
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 makytor	2021	Tvätt av stenläggning
Ventilation	2022	Rensning frånluftskanaler
Huskropp	2022	Översyn av dörrar, fönster och förrådstak
Utemiljö	2022	Rabatter, planteringar, gräsmatta
Garage	2022	Garageportar

Transaktion 09222115557514045135 Signerat AW, ES, HJ, RN, JB, SK, JS, HE, CA

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte golvbrunnar	39 904
Frånluftsfläkt	265 132
Byte av förrådstak, översyn tak och fönster	485 673
Omläggning plattor	31 625

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
Håkan Jönsson	Ledamot	2025
Roger Nilsson	Ledamot	2025
Sofia Karlborg	Ledamot	2024
Jeanette Bengtsson	Ledamot	2025
Cecilia Augustsson	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Persson	Suppleant	2024
Iréne Nilsson	Suppleant	2024
Pontus Ingvarsson	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Ekstrand FAKTOR AB	Auktoriserad revisor	2024
Joakim Simonsson	Förtroendevald revisor	2024
Emilia Berndtsson	Revisorssuppleant	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dennis Persson	2024
Ola Mattsson	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har omsatt lån vilket har ökat räntekostnaderna markant.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 179 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 180 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 15% samt ytterligare 5% from 2023-07-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 7% från och med 2024-01-01 samt höjt värmetillägget med 8%.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 703 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

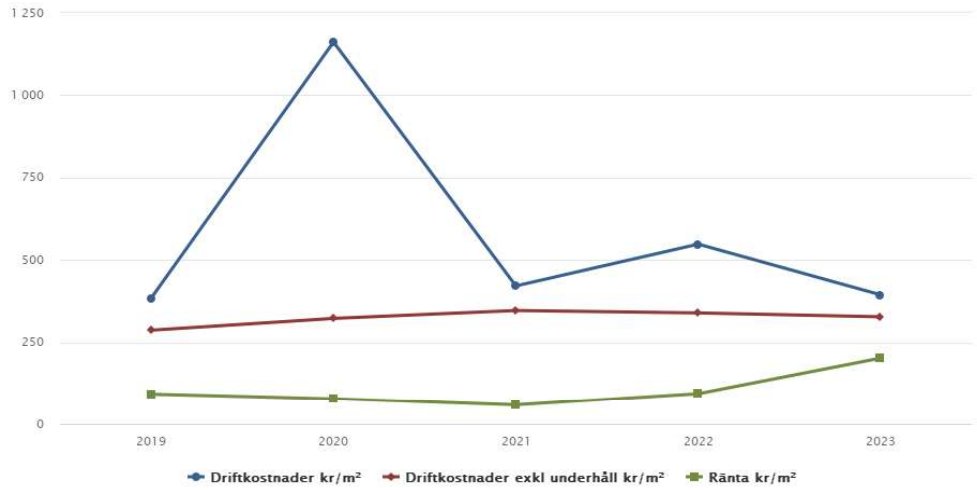
Transaktion 09222115557514045135 Signerat AW, ES, HJ, RN, JB, SK, JS, HE, CA

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	9 456 576	8 289 752	8 039 732	8 037 730	7 887 553
Rörelsens intäkter	9 562 019	8 593 043	8 165 818	8 160 924	8 067 275
Resultat efter finansiella poster	30 006	−1 589 500	362 449	−8 772 883	192 111
Årets resultat	30 006	−1 589 500	362 449	−8 772 883	192 111
Resultat exkl avskrivningar	1 176 761	−442 745	1 490 671	−7 524 959	1 440 035
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	−1 683 239	−3 032 745	−589 329	−9 481 959	−68 965
Balansomslutning	84 914 171	85 479 158	87 702 359	86 309 073	93 533 667
Årets kassaflöde	850 652	−860 945	1 869 911	−6 026 108	877 330
Soliditet %	17	17	18	18	26
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	16	11	7	9	-
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	127	143	76	353	321
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	96	93	95	95	94
Avgifts- hyresbortfall %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	836	729	706	706	692
Driftkostnader kr/kvm	394	548	421	1 161	384
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	327	339	346	322	287
Energikostnad kr/kvm	155	164	156	150	150
Underhållsfond kr/kvm	292	115	103	0	332
Reservering till underhållsfond kr/kvm	244	221	177	167	129
Sparande kr/kvm	167	171	202	197	220
Ränta kr/kvm	202	93	58	78	92
Skuldsättning kr/kvm	5 858	5 906	5 958	5 902	5 772
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 275	6 327	6 382	6 323	6 184
Räntekänslighet %	7,5	8,7	9,0	9,0	8,9

Transaktion 09222115557514045135 Signerat AW, ES, HJ, RN, JB, SK, JS, HE, CA



Förklaring till nyckeltal

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

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Transaktion 09222115557514045135 Signerat AW, ES, HJ, RN, JB, SK, JS, HE, CA

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 509 995	267 565	1 346 950	8 769 783	−1 589 500
Disposition enl. årsstämmobeslut				−1 589 500	1 589 500
Reservering underhållsfond			2 860 000	−2 860 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−782 430	782 430	
Årets resultat					30 006
Vid årets slut	**5 509 995**	**267 565**	**3 424 520**	**5 102 713**	**30 006**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	7 180 283
Årets resultat	30 006
Årets fondreservering enligt stadgarna	−2 860 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	782 430
Summa	**5 132 719**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	**5 132 719**

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

Transaktion 09222115557514045135 Signerat AW, ES, HJ, RN, JB, SK, JS, HE, CA

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 456 576	8 289 752
Övriga rörelseintäkter	Not 3	105 443	303 291
Summa rörelseintäkter		**9 562 019**	**8 593 043**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−4 619 350	−6 422 666
Övriga externa kostnader	Not 5	−1 289 092	−1 464 237
Personalkostnader	Not 6	−214 060	−196 900
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−1 146 755	−1 146 755
Summa rörelsekostnader		**−7 269 257**	**−9 230 558**
Rörelseresultat		**2 292 762**	**−637 515**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	32 580	156 384
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 176	21 770
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	−2 297 512	−1 130 140
Summa finansiella poster		**−2 262 756**	**−951 985**
Resultat efter finansiella poster		**30 006**	**−1 589 500**
Årets resultat		**30 006**	**−1 589 500**

Transaktion 09222115557514045135 Signerat AW, ES, HJ, RN, JB, SK, JS, HE, CA

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	79 635 579	80 762 116
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	463 336	483 554
Summa materiella anläggningstillgångar		**80 098 915**	**81 245 670**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	1 629 000	1 629 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 629 000**	**1 629 000**
Summa anläggningstillgångar		**81 727 915**	**82 874 670**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		−80	−140
Övriga fordringar	Not 14	18 218	44
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	287 707	574 826
Summa kortfristiga fordringar		**305 845**	**574 730**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 880 410	2 029 758
Summa kassa och bank		**2 880 410**	**2 029 758**
Summa omsättningstillgångar		**3 186 255**	**2 604 487**
Summa tillgångar		**84 914 171**	**85 479 158**

Transaktion 09222115557514045135 Signerat AW, ES, HJ, RN, JB, SK, JS, HE, CA

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 777 560	5 777 560
Fond för yttre underhåll		3 424 520	1 346 950
Summa bundet eget kapital		**9 202 080**	**7 124 510**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 102 713	8 769 783
Årets resultat		30 006	−1 589 500
Summa fritt eget kapital		**5 132 719**	**7 180 283**
Summa eget kapital		**14 334 798**	**14 304 792**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	51 075 420	47 124 130
Summa långfristiga skulder		**51 075 420**	**47 124 130**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	17 588 710	22 110 000
Leverantörsskulder		273 226	128 509
Skatteskulder		17 174	8 144
Övriga skulder		9 304	26 136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 615 538	1 777 447
Summa kortfristiga skulder		**19 503 952**	**24 050 235**
Summa eget kapital och skulder		**84 914 171**	**85 479 158**

Transaktion 09222115557514045135 Signerat AW, ES, HJ, RN, JB, SK, JS, HE, CA

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	30 006	−1 589 500
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 146 755	1 146 755
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 176 761**	**−442 745**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	268 884	215 502
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	−24 993	−33 701
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 420 652**	**−260 945**
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	−570 000	−600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−570 000**	**−600 000**
Årets kassaflöde	**850 652**	**−860 945**
Likvidamedel vid årets början	**2 029 757**	**2 890 702**
Likvidamedel vid årets slut	**2 880 410**	**2 029 757**
Upplysning om betalda räntor För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	**0**	**−1**

Transaktion 09222115557514045135 Signerat AW, ES, HJ, RN, JB, SK, JS, HE, CA

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.

Transaktion 09222115557514045135 Signerat AW, ES, HJ, RN, JB, SK, JS, HE, CA

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 696 346	6 532 807
Hyror, bostäder	2 150	0
Hyror, garage	234 000	234 000
Hyror, p-platser	78 000	78 000
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−1 060	0
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−3 100	−1 700
Bränsleavgifter, bostäder	1 450 240	1 446 645
Summa nettoomsättning	**9 456 576**	**8 289 752**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga lokalintäkter	13 900	10 250
Intäkt för pant-överlåtelse och avgift för andrahandsuthyrning	19 697	34 901
Intäkter solceller	33 330	72 315
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−20	−15
Erhållna bidrag	0	7 786
Erhållna statliga bidrag (elstöd)	20 239	0
Övriga rörelseintäkter	18 297	8 695
Försäkringsersättningar	0	169 359
Summa övriga rörelseintäkter	**105 443**	**303 291**

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	−782 430	−2 447 218
Reparationer	−582 683	−557 241
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−232 521	−223 491
Försäkringspremier	−168 836	−150 747
Kabel- och digital-TV	−271 693	−273 854
Återbäring från Riksbyggen	12 800	14 900
Systematiskt brandskyddsarbete	−674	−4 165
Serviceavtal	−163 420	−138 959
Obligatoriska besiktningar	−21 663	−2 789
Bevakningskostnader	−135 199	−138 240
Snö- och halkbekämpning	−140 396	−113 990
Statuskontroll	0	−51 194
Drift och förbrukning, övrigt	0	−67 076
Förbrukningsinventarier	−23 622	−2 502
Vatten	−368 805	−438 676
Fastighetsel	−64 145	−86 733
Uppvärmning	−1 379 576	−1 398 870
Sophantering och återvinning	−214 900	−195 720
Förvaltningsarvode drift	−81 586	−146 101
Summa driftskostnader	**−4 619 350**	**−6 422 666**

Transaktion 09222115557514045135 Signerat AW, ES, HJ, RN, JB, SK, JS, HE, CA

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	−1 116 368	−975 239
IT-kostnader	−16 537	−3 973
Arvode, yrkesrevisorer	−14 063	−13 250
Övriga förvaltningskostnader	−90 965	−43 691
Kreditupplysningar	−3 136	−2 948
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−19 593	−26 565
Representation	−1 066	0
Kontorsmateriel	0	−13 000
Telefon och porto	0	−14 381
Medlems- och föreningsavgifter	−5 418	−5 418
Bankkostnader	−4 213	−2 280
Advokat och rättegångskostnader	0	−54 750
Övriga externa kostnader	−17 733	−308 743
Summa övriga externa kostnader	**−1 289 092**	**−1 464 237**

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	−148 600	−148 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−16 346	−7 430
Övriga personalkostnader	−7 900	−1 200
Sociala kostnader	−41 214	−39 670
Summa personalkostnader	**−214 060**	**−196 900**

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	−1 126 537	−1 126 537
Avskrivning Installationer	−20 218	−20 218
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−1 146 755**	**−1 146 755**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Andelsutdelning ifrån Riksbyggens intresseförening	32 580	156 384
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**32 580**	**156 384**

Transaktion 09222115557514045135 Signerat AW, ES, HJ, RN, JB, SK, JS, HE, CA

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 499	19 745
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	296	2 005
Övriga ränteintäkter	380	20
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**2 176**	**21 770**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−2 366 747	−1 095 248
Övriga räntekostnader	0	−274
Övriga finansiella kostnader	69 235	−34 618
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−2 297 512**	**−1 130 140**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
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	−27 097 874	−25 971 337
Anslutningsavgifter	−1 213 875	−1 213 875
	−28 311 749	**−27 185 212**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−1 126 537	−1 126 537
	−1 126 537	**−1 126 537**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−29 438 286**	**−28 311 749**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**79 635 579**	**80 762 116**
Varav		
Byggnader	73 257 779	74 384 316
Mark	6 377 800	6 377 800
Taxeringsvärden		
Bostäder	181 000 000	181 000 000
Lokaler	2 754 000	2 754 000
Totalt taxeringsvärde	**183 754 000**	**183 754 000**
varav byggnader	*120 257 000*	*120 257 000*
varav mark	*63 497 000*	*63 497 000*

Transaktion 09222115557514045135 Signerat AW, ES, HJ, RN, JB, SK, JS, HE, CA

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	528 458	528 458
	528 458	**528 458**
Årets anskaffningar		
Installationer	0	0
	0	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**528 458**	**528 458**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-44 903	-24 685
	-44 903	**-24 685**
Årets avskrivningar		
Installationer	−20 218	−20 218
	−20 218	**−20 218**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-65 121**	**-44 903**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**463 336**	**483 554**
Varav		
Installationer	463 336	483 554

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar i Riksbyggens intresseförening	1 629 000	1 629 000
Summa andra långfristiga fordringar	**1 629 000**	**1 629 000**

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	18 218	44
Summa övriga fordringar	**18 218**	**44**

Transaktion 09222115557514045135 Signerat AW, ES, HJ, RN, JB, SK, JS, HE, CA

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	202 604	168 836
Förutbetalda driftkostnader	36 210	70 295
Förutbetalt förvaltningsarvode	5 930	268 124
Förutbetald elavgift	121	−288
Förutbetald kabel-tv-avgift	42 570	67 699
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	273	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	160
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**287 707**	**574 826**

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	1 859	2 584
Bankmedel	5 540	5 690
Transaktionskonto	2 873 011	2 021 484
Summa kassa och bank	**2 880 410**	**2 029 758**

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	68 664 130	69 234 130
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−16 988 710	−600 000
Nästa års omförhandlingar av långrfristiga skulder till kreditinstitut	-600 000	-21 510 000
Långfristig skuld vid årets slut	**51 075 420**	**47 124 130**

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,51%	2023-05-09	21 630 000,00	−21 600 000,00	30 000,00	0,00
NORDEA	4,19%	2024-12-18	17 948 710,00	0,00	480 000,00	17 468 710,00
SWEDBANK	3,51%	2025-06-18	29 655 420,00	0,00	0,00	29 655 420,00
SWEDBANK	3,80%	2026-04-24	0,00	21 600 000,00	60 000,00	21 540 000,00
Summa			**69 234 130,00**	**0,00**	**570 000,00**	**68 664 130,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 16 988 710 kr villkorsändras och 600 000 kr amorteras varför totalt 17 588 710 kr skall anses som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 51 075 420 till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Transaktion 09222115557514045135 Signerat AW, ES, HJ, RN, JB, SK, JS, HE, CA

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	46 690	49 025
Upplupna räntekostnader	333 327	255 802
Upplupna driftskostnader	33 438	72 790
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	25 130
Upplupna elkostnader	7 740	15 567
Upplupna vattenavgifter	34 608	0
Upplupna värmekostnader	187 905	188 548
Upplupna kostnader för renhållning	24 591	28 185
Upplupna revisionsarvoden	14 063	13 250
Upplupna styrelsearvoden	160 488	156 030
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	259 902
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	772 689	713 218
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 615 538**	**1 777 447**

Not Ställda säkerheter	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Fastighetsinteckningar	103 427 000	103 427 000

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Transaktion 09222115557514045135 Signerat AW, ES, HJ, RN, JB, SK, JS, HE, CA

Styrelsens underskrifter

_____
Ort och datum

_____ _____
Alexander Wallin Eva Ström

_____ _____
Håkan Jönsson Roger Nilsson

_____ _____
Jeanette Bengtsson Sofia Karlborg

_____
Cecilia Augustsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Mitt granskningsprogram har lämnat 2024-

_____ _____
Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Faktor AB

Joakim Simonsson
Förtroendevald revisor

Transaktion 09222115557514045135 Signerat AW, ES, HJ, RN, JB, SK, JS, HE, CA

Verifikat

Transaktion 09222115557514045135

Dokument

ÅR 2023 Brf Valdemar 208501
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2024-03-28 15:51:19 CET (+0100) av Pontus Ingvarsson (PI)
Färdigställt 2024-04-12 10:27:24 CEST (+0200)

Initierare

Pontus Ingvarsson (PI)
Riksbyggen
pontus.ingvarsson@riksbyggen.se

Signerare

Alexander Wallin (AW)
alexander@wallindevelopment.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALEXANDER WALLIN"
Signerade 2024-03-28 15:52:11 CET (+0100)

Eva Ström (ES)
eva.m.strom@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA STRÖM"
Signerade 2024-04-01 15:01:18 CEST (+0200)

Håkan Jönsson (HJ)
hakan_joensson@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HÅKAN JÖNSSON"
Signerade 2024-03-30 16:01:58 CET (+0100)

Roger Nilsson (RN)
rogernilsson9@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROGER NILSSON"
Signerade 2024-04-10 11:07:13 CEST (+0200)

Verifikat

Transaktion 09222115557514045135

Jeanette Bengtsson (JB)
jeanette.bengtsson@ownit.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JEANETTE BENGTSSON"
Signerade 2024-04-11 19:23:13 CEST (+0200)

Sofia Karlborg (SK)
sofiakarlborg_@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sofia Erika Karlborg"
Signerade 2024-04-09 15:08:56 CEST (+0200)

Joakim Simonsson (JS)
joakim_simonsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER JOAKIM SIMONSSON"
Signerade 2024-04-09 14:00:31 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål Håkan Andreas Ekstrand"
Signerade 2024-04-12 10:27:24 CEST (+0200)

Cecilia Augustsson (CA)
Cecilia.Augustsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna-Karin Cecilia Augustsson"
Signerade 2024-04-02 09:31:48 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557514045135

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 på: https://scrive.com/verify

FAKTOR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Valdemar i Lund
Org.nr 716438-9319

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Valdemar i Lund för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar
Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

Document ID: a6f1d8c3-af2e-4741-911a-e92f9f1b3ea1

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Valdemar i Lund för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Document ID: a6f1d8c3-af2e-4741-911a-e92f9f1b3ea1

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, signeras och dateras digitalt

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Document ID: a6f1d8c3-af2e-4741-911a-e92f9f1b3ea1

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden

Wolters Kluwer

Document ID: a6f1d8c3-af2e-4741-911a-e92f9f1b3ea1

2024-04-12 08:26:54 UTC+00:00

Pål Håkan Andreas Ekstrand

SE BankID - 3fd0241c-e752-4274-9461-06131de95eec

Document ID: a6f1d8c3-af2e-4741-911a-e92f9f1b3ea1

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t .ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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 20,6 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 bostadsrättsföreningen Valdemar

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Valdemar i samarbete med Riksbyggen

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

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