

ÅRSREDOVISNING



Riksbyggen Bostadsrättsförening

LADUSVALAN

I LUND

2002

Verksamhetsberättelse för Ladusvalan i Lund

En av årets större händelser är att vår förening har beslutat att byta namn från Riksbyggens bostadsrättsförening Lundahus nr 6 till Riksbyggens bostadsrättsförening Ladusvalan i Lund. Patent- och registreringsverket godkände namnbytet den 23 augusti 2001.

För att vår förening ska kunna ha en tryggad ekonomisk framtid ingick föreningen ett sk. rekonstruktionsavtal med vår kreditgivare Venantius våren 1998. Uppgörelsen innebar bl.a. att vi skulle höja månadsavgiften årligen med 2 % fr.o.m. 1999-07-01 t.o.m. 2003-06-30. Låneskulden har minskat med cirka 11 miljoner, som Venantius efterskänkt. Vidare är bottenlånen låsta på tio år till en ränta av 6.1%. Det ena topplånet på 7 miljoner betalar vi ingen ränta på under de närmaste fem åren. På samtliga lån gäller amorteringsfrihet under fem år. En annan viktig faktor är att vi max får ha 1.9 % i driftkostnader. Detta avtal går den 2003-03-30 och även våra topplån skall omsättas då.

Föreningen har totalt haft 19 st lägenhetsöverlåtelser under året. Efterfrågan på våra lägenheter har ökat under året och det har medfört att priserna har stigit kraftigt under det senaste året.

Under året har det kommit ut tre stycken medlemsblad med information från styrelsen samt information om vad som händer och sker i föreningen. Vi hade en informationsträff den 13 maj, där bl.a. räddningstjänst informerade om hur man kan förebygga mot brand. Vi har också presenterat en ny hemsida under sommaren. Titta gärna in på www.ladusvalan.se.

Under året har vi tecknat ett ny förvaltningsavtal med Riksbyggen samt en ny fastighetsförsäkring med Trygg-Hansa.

I maj så tecknade alla marklägenheter ett s.k. tilläggsavtal på marken i anslutning till lägenheten, efter tidtagare beslut på årsmötet.

Föreningen har sett till att alla lägenheter har minst en brandvarnare i lägenheten samt satt upp brandvarnare i trapphus, soprum, källare samt föreningslokal. Vi har även införskaffat en jordfräs och en föreningsflagga.

Under året har vi haft olika arbetsgrupper som arbetat med olika uppgifter. Vi har bland annat haft en miljögrupp som har tagit fram ett förslag på gemensam lekplats ihop med Samfällighetsföreningen Juryn. Vi har också haft en IT-grupp som handlat upp en bredbandslösning för föreningen. Den lösning som vi ansåg mest fördelaktig och som vi valde är ADSL-lösning med gruppanslutningsavtal från Telia e-bolaget.

Vi har gjort upphandling på målningsarbeten, vilket innebär att allt i trä, plåt och mineritskivor på våra hus kommer att målas under hösten samt under nästa år kommer garagen målas. Upphandling av den gemensamma lekplatsen har också genomfört och beräknas vara klar i höst. Dessutom kommer nya orienteringstavlur att sättas upp i höst.

De verksamhetsmål vi satt upp inför nästa år är bland annat:

- Fortsätta förbättra vår yttre miljö.
- Iordningställande av lekplatsen, som vi i dag äger ihop med Samfällighetsföreningen Juryn.
- Färdigställande av målningsarbetena
- Förhandlingar med vår kreditgivare Venantius, eftersom vårt rekonstruktionsavtal går ut den 30 mars 2003.
- Fler sociala aktiviteter.
- Få fler medlemmar att engagera sig i att utveckla vår förening.

Avslutningsvis vill styrelsen tacka alla medlemmar i vår förening och våra leverantörer för ett gott samarbete under året.

RBF LADUSVALAN

Org nr 716438-9350

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 Juli 2001 till 30 Juni 2002

Innehåll

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Ladusvalan får härmed avge redovisning för föreningens förvaltning för tiden 2001-07-01 till 2002-06-30

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t o m</u>
Niklas Pettersson	Föreningen	2003
Emil Granbom	"	2002
Mohammad Dardashti	"	2003
Thomas Craven-Bartle	"	2002
Kay Souzani	"	2003
Jolanta Szymczakowska	"	2002
Arne Löfberg	Riksbyggen	2002

Styrelsesuppleanter

Elisabet Magnusson	Föreningen	2002
Elisabeth Tellander	"	2002
Carl Magnus Högerkorp	"	2002
Christoffer Malm	"	2002
Roland Carlsson	"	2002
Gunnar Jerneholt	"	2002
Conny Andersson	Riksbyggen	2002

Ordinarie revisor(er)

Tomas Olofsson
Richard Johnsson, Ernst & Young

Revisorssuppleant(er)

Vakant

Granskningen har utförts av Ernst & Young

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Juryn 2 i Lunds kommun. Fastigheterna är uppförda 1990. Fastigheternas adress är Sakförarevägen i Lund.

Föreningens fastigheter fördelar sig enligt nedan:

20 st	4 rum och kök
37 st	3 rum och kök
45 st	2 rum och kök
6 st	Servicevägen
1 st	Lokal
61 st	Garage
51 st	P-platser

RBFLADUSVALAN

Org nr 716438-9350

Total tomtarea uppgår till	24 539 kvm
Total bostadsarea uppgår till	8 791 kvm
Årets taxeringsvärde	45 024 000
Föregående års taxeringsvärde	43 818 000
Fördelningen mellan Byggnader	36 960 000
Mark	8 064 000

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Lund har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen är medlem i Riksbyggens Representantskap i Södra Skåne.

Underhåll

Utfört underhåll

Föreningen har under 2001/2002 utfört underhålls- och reparationer för 258.263 kr.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 562 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 64 kr/kvm. Avsättning till underhållsfonden för verksamhetsåret 2002/2003 sker med 70 tkr enligt rekonstruktionsavtalet.

Större planerade åtgärder avser målning och hösten 2002.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit en ordinarie föreningsstämma 2001-12-12. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2002 då avgifterna höjdes med 2,0% och bränsleavgifterna med 1,31 kvm i enlighet med föreningens rekonstruktionsavtal med kreditgivarna. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 717 kr kvm/år och bränsleavgifterna till 68 kr kvm/år.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Styrelsen föreslår att årets överskott kronor 309.499 tillsammans med balanserat överskott kronor 2.160.225, totalt 2.469.724 kronor balanseras i ny räkning.

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2001-07-01 2002-06-30</i>	<i>2000-07-01 2001-06-30</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	6 528 332	6 403 263
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 9 605	- 17 054
Övriga avgifter		599 665	588 152
Övriga förvaltningsintäkter	3	189 929	27 819
		<u>7 308 321</u>	<u>7 002 181</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll	4	- 258 263	- 463 816
Fastighetsskatt		- 222 105	- 394 563
Driftskostnader	5	-1 898 452	-1 747 202
Övriga kostnader	6	- 173 152	- 101 896
Personalkostnader	7	- 51 028	- 38 549
Avskrivningar av mtrl.anläggningstillgångar	8	- 6 437	- 5 212
		<u>-2 609 436</u>	<u>-2 751 238</u>
Rörelseresultat		4 698 885	4 250 943
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anl. tillg.		3 600	3 600
Ränteintäkter	9	130 047	123 721
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		-	85 743
Räntekostnader	10	-4 523 033	-4 527 064
Resultat efter finansiella poster		309 499	- 63 057
Inkomstskatt		-	-
Årets resultat		309 499	- 63 057

Balansräkning			
<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2002-06-30</i>	<i>2001-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	92 060 696	92 060 696
Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier	12	17 311	17 623
		<u>92 078 007</u>	<u>92 078 319</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	60 000	60 000
		<u>60 000</u>	<u>60 000</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		92 138 007	92 138 319
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		58 360	191 846
Osäkra hyresfordringar		- 191 754	- 191 754
Skattefordringar		395 504	177 612
Fordran RB, hyresinb		–	7 883
Övriga fordringar	14	10 000	10 000
Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter	15	134 865	47 542
		<u>406 975</u>	<u>243 129</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Specialutlåning till Riksbyggen		3 500 000	2 800 000
		<u>3 500 000</u>	<u>2 800 000</u>
<i>Kassa och bank</i>		593 741	1 227 667
Summa omsättningstillgångar		4 500 716	4 270 796
SUMMA TILLGÅNGAR		96 638 723	96 409 115

Balansräkning			
<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2002-06-30</i>	<i>2001-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		11 562 003	11 562 003
		<u>11 562 003</u>	<u>11 562 003</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Föreningens underhållsfond	17	–	–
Balanserat resultat		2 160 225	2 223 282
Årets resultat		309 499	- 63 057
		<u>2 469 724</u>	<u>2 160 225</u>
<i>Summa eget kapital</i>		14 031 727	13 722 228
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, långa	18	81 355 693	81 355 693
		<u>81 355 693</u>	<u>81 355 693</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		437 889	268 217
Leverantörsskulder; lån		–	132 439
Förskottsavgifter		- 193 001	190 221
Medlemmarnas reparationsfond		68 836	96 315
Skatteskulder		–	247 191
Övriga skulder, korta		10 612	–
Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter	19	540 965	396 811
		<u>1 251 303</u>	<u>1 331 194</u>
<i>Summa skulder</i>		82 606 996	82 686 887
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 638 723	96 409 115
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar		93 178 000	93 178 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2002-06-30

2001-06-30

*Belopp i kr om inget annat anges***Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Följande avskrivningsprinciper tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	enligt amortering
Fastighetsförbättringar	10 år
Inventarier	5 år

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	5 938 611	5 822 076
Årsavgifter, lokaler	363 517	354 089
Hyrer, lokaler	1 800	3 095
Hyrer, garage	183 000	182 933
Hyrer, p-platser	41 004	41 071
Hyrer, övriga	400	–
	<u>6 528 332</u>	<u>6 403 263</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	–	- 5 343
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 8 332	- 9 500
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 1 273	- 2 211
	<u>- 9 605</u>	<u>- 17 054</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Öresutjämning	- 193	–
Återbet skatt	190 122	319
Försäljning av lägenheter	–	27 500
	<u>189 929</u>	<u>27 819</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2002-06-30	2001-06-30
Not 4 Reparationer och underhåll		
Reparationer	210 940	463 816
Nedlagda underhållskostnader	47 323	–
	<u>258 263</u>	<u>463 816</u>
Not 5 Driftskostnader		
Vägavgifter, arrende	–	52 971
Fastighetsförsäkring	23 457	13 966
Arvode förvaltning	141 730	153 819
Kabel-TV	48 020	45 762
Juridiska kostnader	1 690	40 166
Arvode auktoriserad revisor	10 000	13 500
Fastighetsskötsel	361 717	335 783
Sotning	–	2 246
Obligatoriska besiktningar	7 936	3 042
Snöröjning	7 350	11 425
Förbrukningsmateriel	73 905	54 695
Vatten	237 769	220 112
El	70 218	59 260
Uppvärmning	721 648	625 525
Sophantering	127 891	114 929
Övrig sophantering	65 121	–
	<u>1 898 452</u>	<u>1 747 202</u>
Not 6 Övriga kostnader		
Lokalkostnader	1 552	–
Annonsering	16 973	18 549
Hysesförluster	134 214	57 482
Medlems- och föreningsavgifter	2 916	2 916
Köpta tjänster	17 497	22 949
	<u>173 152</u>	<u>101 896</u>
Not 7 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	37 900	30 581
Föreningsvald revisor	500	–
Utbildning, förtroendevalda	2 016	500
Sociala kostnader	10 612	7 468
	<u>51 028</u>	<u>38 549</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2002-06-30	2001-06-30
Not 8 Avskrivningar av mtrl.anläggningstillgångar		
Maskiner och inventarier	6 437	5 212
	<u>6 437</u>	<u>5 212</u>
Not 9 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med FSB	12 784	30 405
Ränteintäkter spec. utlån till RB	117 263	93 316
	<u>130 047</u>	<u>123 721</u>
FSB = Föreningssparbanken		
RB = Riksbyggen		
Not 10 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	4 522 758	4 526 764
Övriga finansiella kostnader	275	300
	<u>4 523 033</u>	<u>4 527 064</u>
Not 11 Byggnader och mark		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Byggnader	98 620 003	98 620 003
Mark	4 740 000	4 740 000
	<u>103 360 003</u>	<u>103 360 003</u>
<i>Summa ack. anskaffningsvärden</i>	<i>103 360 003</i>	<i>103 360 003</i>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Byggnader	-11 299 307	-11 299 307
	<u>-11 299 307</u>	<u>-11 299 307</u>
<i>Summa ack. avskr. enligt plan</i>	<i>-11 299 307</i>	<i>-11 299 307</i>
Planenligt restvärde byggnader vid årets slut	<u>87 320 696</u>	<u>87 320 696</u>
Planenligt restvärde mark vid årets slut	4 740 000	4 740 000
Planenligt restvärde vid årets slut	<u>92 060 696</u>	<u>92 060 696</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2002-06-30	2001-06-30
Not 12 Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	121 781	121 781
	<u>121 781</u>	<u>121 781</u>
Årets nyanskaffningar		
Maskiner	6 125	–
	<u>127 906</u>	<u>121 781</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Inventarier och verktyg	- 104 158	- 98 946
	<u>- 104 158</u>	<u>- 98 946</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 6 437	- 5 212
	<u>- 6 437</u>	<u>- 5 212</u>
Summa ack. avskr. enligt plan	<u>- 110 595</u>	<u>- 104 158</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	<u>17 311</u>	<u>17 623</u>
Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav		
Andelar i Riksbyggen	60 000	60 000
	<u>60 000</u>	<u>60 000</u>
Not 14 Övriga fordringar		
Andra kortfristiga fordringar	10 000	10 000
	<u>10 000</u>	<u>10 000</u>
Not 15 Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter		
Ränteintäkter	15 776	8 539
Fastighetsförsäkring	16 370	7 086
Kabel-TV	12 350	11 735
EI	–	2 426
Vatten	–	16 298
Fjärrvärme	88 911	–
Medlemskap i RB	1 458	1 458
	<u>134 865</u>	<u>47 542</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2002-06-30

2001-06-30

Not 16 Eget kapital

	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Disp.fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	11 562 003	–	2 160 225
Årets resultat	–	–	309 499
Vid årets slut	11 562 003	–	2 469 724

Not 17 Föreningens underhållsfond

Behållning vid årets början	–	169 524
Avsättning enligt plan	70 328	70 328
Uttag ur fond	- 258 263	- 633 340
Extra avsättning	187 935	393 488
Behållning vid årets slut	–	–

Not 18 Fastighetslån, långa

Fastighetslån	81 355 693	81 355 693
Skuld vid årets slut	81 355 693	81 355 693

Låneinstitut	Ränta i %	Bundet till datum	Årets amortering	Utg.skuld 2002- 06-30
VENANTIUS	6,00%	2003-03-30	0	8 960 437
VENANTIUS	6,10%	2008-01-21	0	36 789 448
VENANTIUS	6,10%	2008-01-21	0	28 605 808
VENANTIUS	0,00%	2003-03-30	0	7 000 000
				81 355 693

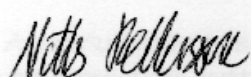
Not 19 Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter

EI	2 560	2 818
Vatten	18 017	–
Renhållning	11 130	–
Räntekostnader	460 858	332 426
Styrelsearvoden	37 900	24 506
Revisionsarvoden	10 500	13 500
Arbetgivaravg	–	11 981
Personalskatt	–	11 580
	540 965	396 811

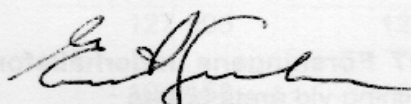
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Lund den 16/10 2002



Niklas Pettersson



Emil Granbom



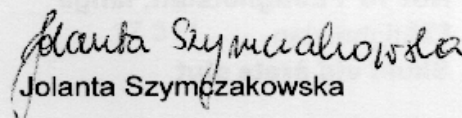
Mohammad Dardashti



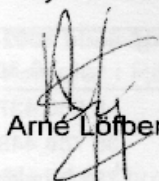
Thomas Craven-Bartle



Kay Souzani



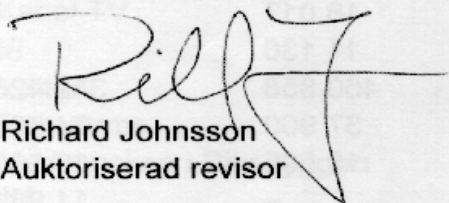
Jolanta Szymczakowska



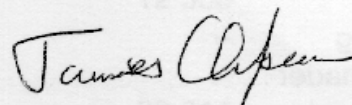
Arne Löfberg

Vår revisionsberättelse har avgivits
den 16/10 2002

Ernst & Young



Richard Johnsson
Auktoriserad revisor



Tomas Olofsson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens bostadsrättsförening Ladusvalan i Lund

Org.nr 716438-9350

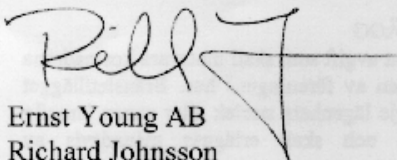
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens bostadsrättsförening Ladusvalan i Lund för räkenskapsåret 2001-07-01 – 2002-06-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

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

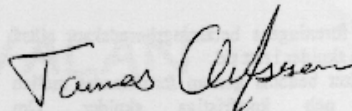
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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

Lund den 16/10 2002



Ernst Young AB
Richard Johnsson
Auktoriserad revisor



Tomas Olofsson