

ÅRSREDOVISNING 2006



Riksbyggens Bostadsrättsförening

Ladusvalan i Lund

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en *ekonomisk förening*, som i princip har som enda syfte eller *ändamål* att upplåta lägenheter med *bostadsrätt* till sina (bostadsrättsföreningens) medlemmar. *Bostadsrätt* innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening *gemensamt* äger och förvaltar hus och mark som hör till området. Rätten innebär att lägenheterna upplåts till bostadsrättshavarna mot ersättning på obegränsad tid. Bostadsrättshavaren får sälja (överlåta) sin lägenhet.

Stadgarna kan sägas vara en del av föreningens rättesnören. I Bostadsrättslagen finns det krav på att bostadsrättsföreningar ska ha stadgar. Vissa formella frågor om hur en bostadsrätt (bl.a. lägenheten) ska skötas, styrelsens befogenheter och skyldigheter, föreningsstämma, hur medlemmarna kan utöva inflytande, regleras i stadgarna. Som medlem i en bostadsrättsförening accepterar jag föreningens stadgar och åtar mig att följa dem.

Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad ansvara för den inre miljön i din lägenhet, som exempelvis målning och tapetsering. Tillsammans med dina grannar och de som valts till styrelsen bestämmer ni själva hur mycket eller lite ni vill vara med och bestämma över ert gemensamma boende, service- och fritidsverksamhet. Som medlem i en bostadsrättsförening har du en rad rättigheter och kan vara med och påverka, men det ställs även en rad krav på dig som bostadsrättshavare. Skyldigheterna finns beskrivna i Bostadsrättslagen, men kan även beskrivas i era gemensamma stadgar för föreningen. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring och man bör komplettera med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstilläget omfattar det utökade underhållsansvaret i sin lägenhet, som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Mycket av det som en medlem i föreningen tycker är viktigt, exempelvis hur förvaltningen fungerar, hur den yttre miljön ser ut, vilka träd och buskar vi har runt husen, regleras varken i lagar eller stadgar. Sådana frågor beslutar medlemmarna om helt själva, bl.a. genom den förtroendevalda styrelsen. Behoven växlar ju mellan olika föreningar och från tid till annan.

Mellan stämmorna har styrelsen ansvaret för föreningen. Att ta aktiv del i föreningens arbete eller dess styrelse är ett gemensamt ansvar för dem som bor i bostadsrätt. På så sätt kan det unika med att bo i bostadsrätt utvecklas och förbättras. En av svårigheterna, men också en stor utmaning, är att ta på sig en annan roll än den privata. Att ibland bortse från de egna och dagsaktuella plånboksfrågorna och flytta blicken kanske tio eller tjugo år framåt i tiden. De beslut som jag idag som styrelseledamot är med och fattar får ibland återverkningar långt fram i tiden. Någon annan kommer att skörda frukterna av de åtgärder som styrelsen idag är med och fattar beslut om.

Bor du i bostadsrätt har du med andra ord stora möjligheter att påverka och även att medverka i styrelsearbetet.

DAGORDNING VID ORDINARIE ÅRSSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Val av stämमosekreterare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande

Verksamhetsberättelse för Riksbyggens Brf Ladusvalan i Lund

År 2006 var ett tufft år för föreningen vilket också speglar resultatet på minus 825.000 kr. Samtidigt har det genomförts en del stora förändringar i föreningen, exempelvis har vi installerat 100 mbit/s bredbandsnät, uppgraderat vårt kabel-tv nät samt genomfört etapp 2 av grönplanen. Dessutom har vi skrivit nya förvaltningsavtal.

Föreningen har totalt haft 17 st (15 st var det år 2005) lägenhetsöverlåtelser under året. Genomsnittspriset har varit 360 333 kr (325 000 kr).

Omsättningen av lägenheter har varit stor de senaste åren, dels på grund av att priserna har stigit kraftigt dels att det har börjat byggas nya bostäder i vårt närområde.

Under året har det kommit ut fyra stycken medlemsblad med information från styrelsen samt information om vad som händer och sker i föreningen. Vi har i snitt 20 (18) besök per dag på vår hemsida. Titta gärna in på www.ladusvalan.se.

Vi har gjort en hel del mindre underhållsåtgärder under det senaste året bland att ha vi målat om föreningslokalen, soprummen samt vindskivor på garagen. Vi har även bytt en del dörrar samt moderniserat våra hissar. Dessutom har vi genomfört obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i höghusen samt radhusen. Besiktningarna har lett till rätts så omfattande åtgärder som måste göras för att få anläggningen godkänd, vilket genomförs i början av 2007.

Miljögruppen tog tillsammans med Landskapsgruppen Öresund AB i Lund tagit fram en grönplan för området under år 2004. Syfte med Grönplanen är att bestämma statusen på miljön med tyngdpunkt på planteringarna i område, hur anläggningen fungerar, är skötsel och underhåll riktig och/eller otillräcklig? Etapp 2 har genomförts under året, som inneburit bland annat att man har gjort ordning områden runt parkeringarna. Under år 2007 kommer etapp 3 planeras, som innebär förändringar inne på gårdarna.

Sedan den 1 januari 2004 finns den en ny lag om skydd mot olyckor. Den innebär att vi som fastighetsägare har ett större ansvar. Detta innebär att föreningen skall utföra brandskyddsronder, som vi genomför en gång i kvartalet, för att förebygga olyckor.

Trivselkommittén har genomfört följande aktiviteter under året:

11 maj	Whiskyprovning	cirka 15 personer
26 augusti	Kräftskiva.	cirka 40 personer
4 december	Glöggkväll	cirka 20 personer

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

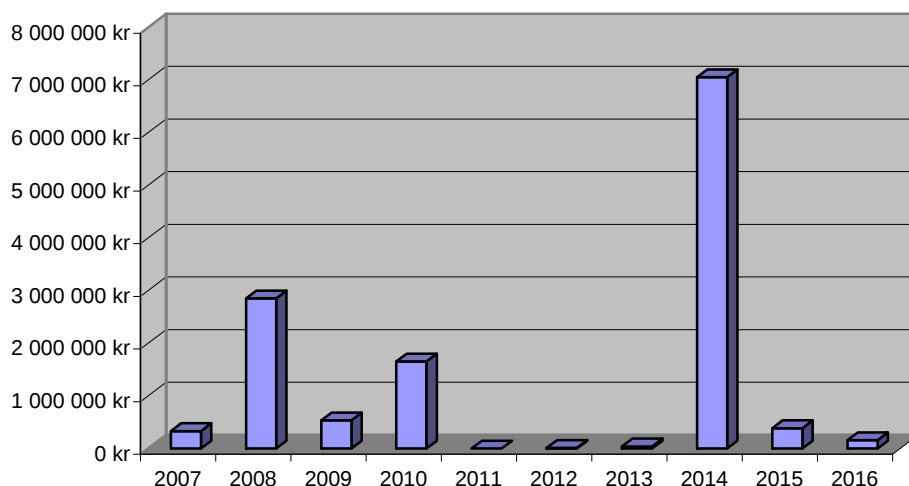
- Miljögruppen kommer att fortsätta med att planera etapp 3 i grönplanen och ljussättningen i området.
- Teknikgruppen kommer att planera framtida behov av underhåll, exempelvis trapphusen, minimaster. Gruppen tittar också på vilka energisparningar vi kan göra och trygghetsfrågor, ex. säkerhetsdörrar och lås.
- Öka tryggheten i området enligt de förslag trygghetsinventering kommit fram till.
- Trivselkommittén kommer att genom ett antal aktiviteter under året.
- 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.

Underhållsplan Riksbyggens brf Ladusvalan i Lund

Nedanstående bild visar de kommande 10 årens underhållsbehov. Varje år uppdateras underhållsplanen och revideras efter det verkliga behovet. Planen visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 1 301 459 kr för de närmaste 10 åren. Hur vi ska genomföra underhållet de närmaste åren, kommer Teknikgruppen ta fram en plan under år 2007.

Planerat underhåll 10 år



Bland de större åtgärderna de närmaste tio åren är följande:

År 2007

Invändig målning	146 893 kr
Balkonger	94 070 kr

År 2008

Fläktaggregat minimaster	2 450 785 kr
Invändig målning	187 036 kr
Målning träpanel/vindskivor	112 933 kr
Elinstallationer	81 246 kr

År 2009

Målning träpanel/vindskivor	222 290 kr
Invändig målning	262 170 kr

År 2010

Asfalt på hårdgjorda ytor	598 413 kr
Fönster	436 716 kr
Fläktaggregat renovering	370 920 kr
Undercentral	188 337 kr

År 2014

Målning utvändigt	4 519 420 kr
Dörrar	2 414 813 kr

År 2015

Målning garage	244 875 kr
Undercentral	132 362 kr

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Ladusvalan i Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006-01-01 till 2006-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Niklas Pettersson
Christoffer Malm
Christian Olsson
Elisabeth Tellander
Gunnar Jerneholt
Roland Carlsson
Frank Schaffrin

Utsedd av

Föreningen
Föreningen
Föreningen
Föreningen
Föreningen
Föreningen
Riksbyggen

Vald t o m

Stämman 2008
Stämman 2008
Stämman 2007
Stämman 2007
Stämman 2007
Stämman 2008

Styrelsesuppleanter

Monika Ekström
Ann-Louise Johansson
Stefan Persson
Linda Troein
Jelena Cvrkic
Björn Eriksson
Caroline Karlsson

Föreningen
Föreningen
Föreningen
Föreningen
Föreningen
Föreningen
Riksbyggen

Stämman 2007
Stämman 2007
Stämman 2007
Stämman 2007
Stämman 2007
Stämman 2007

Ordinarie revisorer

Thomas Craven-Bartle
Richard Johnsson

Föreningen
Ernst & Young

Revisorssuppleant

Irene Svensson

Föreningen

Valberedning

Lisbeth Jerneholt (sammankallande)
Audur Armannsdottir-Carlsson
Danuta Grzelak

Föreningen
Föreningen
Föreningen

Studieorganisatör

Christian Olsson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Juryn 2 i Lunds kommun. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens 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	Servicelägenheter
1 st	Lokaler
61 st	Garage
51 st	P-platser

Total tomtarea: 24 539 kvm

Total bostadsarea: 8 791 kvm

	2006	2005
Årets taxeringsvärde	53 600 000 kr	53 600 000 kr
Fördelning mellan byggnader	36 000 000 kr	36 000 000 kr
mark	17 600 000 kr	17 600 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Sveland Sakförsäkringar AB.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Lund har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Södra och Mellersta Skåne.

Underhåll

Utfört underhåll

Föreningen har under året 2006 utfört reparationer för 120 tkr (161 tkr) och planerat underhåll för 285 tkr (105 tkr). Reparationskostnaderna specificeras i not 4 till resultaträkningen.

Underhållskostnaden avser till största del målning av föreningslokal, soprum samt plåtar på garagebyggnader (108 tkr), byte av dörrar (80 tkr) och modernisering av hissar (94 tkr).

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 13 014 590 kr (12 630 000 kr) för de närmaste 10 åren. Styrelsen har gjort en värdering av underhållsplanen och efter denna anser styrelsen att den årliga genomsnittliga kostnad är 506 659 kr (325 381 kr) eller 57,63 kr/kvm (37,01 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret 2006 sker med 33,21 kr/kvm (25

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2006-05-16. Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden.

Delårsbokslut är upprättat och inlämnat till Bolagsverket för perioden 2006-01-01--2006-06-30.

EkonomiÅr 2006 jämfört med år 2005

Vår förenings resultat för 2006 är sämre än resultatet för 2005 p.g.a. högre kostnader för underhåll och drift samt att avskrivning på bredbandsinstallationen har påbörjats.

Driftskostnaderna i vår förening har ökat (se diagram 1 på nästa sida) jämfört med föregående år bl.a. beroende på att avgifter utanför föreningens kontroll har höjts. Detta gäller t.ex.

kostnaderna för uppvärmning, snörenhållning och sotning. Vi har också gjort en stor satsning på utemiljön i föreningen i form av en grönplan som står för en stor del av kostnadsökningen.

Föreningen har även genomfört en obligatorisk ventilationskontroll. En positiv nyhet är att räntekostnaderna har minskat (se diagram 1) tack vare att våra topplån satts om till rörlig ränta.

År 2006 jämfört med budget

Årets resultat efter fondförändring jämfört med reviderad budget är 110 tkr lägre än beräknat p.g.a. högre kostnader för fastighetsskötsel, sotning, OVK, reparationer, underhåll och uppvärmning.

Nästa års budget visar dock på en ökning av resultatet jämfört med detta år tack vare att vår förening erhåller mer intäkter genom höjda årsavgifter och bränsleavgifter.

Dessutom är inga kostnader för sotning, OVK eller grönplan budgeterade. Lägre kostnader för reparationer, IT och fastighetsskatt är andra positiva punkter för vår förening. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger dock ej full kostnadstäckning beroende på att styrelsen är av den åsikten att föreningens ekonomi kan komma att påverkas positivt av omsättningen av de två stora lån som sker i april 2008, samt att förlust för 2007 kan täckas upp av balanserat överskott.

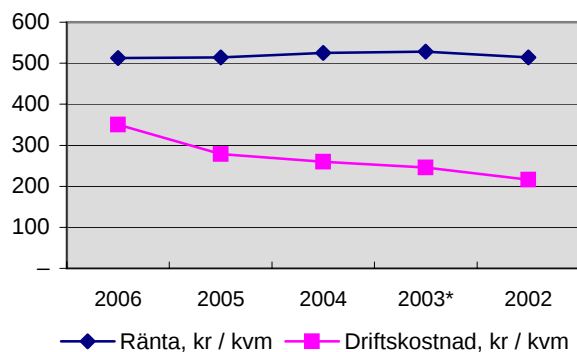
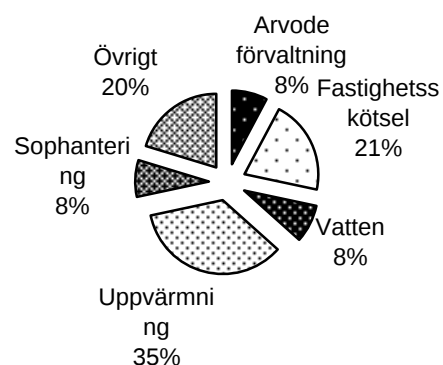
Föreningens likviditet har under året försämrats framförallt p.g.a. stora kostnader för driften.

Resultat och ställning (tkr)

	2006	2005	2004	2003*	2002
Rörelsens intäkter	7 833	7 844	8 145	10 983	7 308
Rörlseresultat	3 497	4 364	5 077	6 045	4 709
Resultat efter finansiella poster	- 825	- 72	518	- 756	320
Balansomslutning	94 776	96 050	96 004	95 672	96 446
Soliditet %	13,6%	14,3%	14,4%	13,9%	14,6%
Likviditet %	168%	226%	276%	219%	306%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,23%	0,26%	0,36%	0,16%	0,13%

* 2003 års siffror avser 18 månader.

Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	763	763	763	731	717
Bränsletillägg, kr / kvm	96	96	96	86	68
Driftskostnad, kr / kvm	351	279	260	246	216
Ränta, kr / kvm	513	514	525	528	515
Underhållsfond, kr / kvm	73	38	25	—	—
Lån, kr / kvm	9 158	9 186	9 212	9 236	9 254

Diagram 1 -Ränte- och driftskostnadsutveckling**Diagram 2 - Driftskostnadsfördelning**

Årsavgifter

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 763 kr kvm/år (763 kr kvm/år) och bränsleavgifterna till 96 kr kvm/år (96 kr kvm/år). Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2007 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 2,5% och bränsleavgiften med 20 kr kvm/år.

Överlåtelse

Under 2006 har 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (förra verksamhetsåret 15 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal avseende:

Söderlindh & Jeppsson AB	Tekniskförvaltning, fastighetskötsel och Jour
Riksbyggen	Ekonomisk och Administrativförvaltning
Skanska Väg	Snöröjning
Lunds Renhållningsverk	Sophantering
Sveland Sakförsäkringar AB	Fastighetsförsäkring

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till stämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 525 583
Årets resultat före fondförändring	-825 373
Fondavsättning enligt stadgarna	-291 949
Årets ianspråktagande av underhållsfond	284 719

Summa överskott	692 980
-----------------	---------

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Att balansera i ny räkning	692 980
----------------------------	---------

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>2006-01-01 2006-12-31</i>	<i>2005-01-01 2005-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	6 990 248	6 993 428
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 18 266	- 20 548
Debiterad uppvärmning		847 944	847 944
Övriga förvaltningsintäkter	3	13 415	23 229
		<u>7 833 341</u>	<u>7 844 054</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 119 596	- 161 231
Planerat underhåll		- 284 719	- 105 132
Fastighetsskatt		- 268 000	- 257 057
Driftskostnader	5	-3 082 526	-2 450 057
Övriga kostnader	6	- 67 931	- 80 592
Personalkostnader	7	- 51 224	- 52 736
Avskrivningar av anläggningstillgångar	8	- 461 793	- 373 188
		<u>-4 335 789</u>	<u>-3 479 993</u>
Rörelseresultat		3 497 552	4 364 061
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		150 000	50 000
Ränteintäkter	9	35 483	30 898
Räntekostnader	10	-4 508 408	-4 516 857
Resultat efter finansiella poster		- 825 373	- 71 898
Årets resultat		<u>- 825 373</u>	<u>- 71 898</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 291 949	- 219 775
Ianspråktagande av underhållsfond		284 719	105 132
Förändring av underhållsfond		<u>- 7 230</u>	<u>- 114 643</u>
Resultat efter fondförändring		- 832 603	- 186 541

Balansräkning			
<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2006-12-31</i>	<i>2005-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	91 936 901	91 732 669
Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier	12	39 023	12 672
Pågående byggnation och förskott	13	0	250 000
		<u>91 975 924</u>	<u>91 995 341</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	500 000	500 000
		<u>500 000</u>	<u>500 000</u>
Summa anläggningstillgångar		92 475 924	92 495 341
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		103	186
Övriga fordringar		0	18 806
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	29 145	52 077
		<u>29 248</u>	<u>71 069</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	1 500 000	1 500 000
		<u>1 500 000</u>	<u>1 500 000</u>
Kassa och bank	17	770 655	1 983 304
Summa omsättningstillgångar		2 299 903	3 554 373
SUMMA TILLGÅNGAR		94 775 827	96 049 714

Balansräkning			
<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2006-12-31</i>	<i>2005-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		11 562 003	11 562 003
Underhållsfond		641 648	334 418
		12 203 651	11 896 421
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 525 583	2 012 123
Årets resultat		- 825 373	- 71 898
Avsättning till underhållsfond		- 291 949	- 219 775
Anspråktagande av underhållsfond		284 719	105 132
		692 980	1 825 583
Summa eget kapital		12 896 631	13 722 004
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristiga	19	80 511 218	80 757 662
		80 511 218	80 757 662
Kortfristiga skulder			
Förskottsavgifter		440 665	471 102
Leverantörsskulder		340 492	642 720
Skatteskulder		0	14 833
Medlemmarnas reparationsfond		13 070	18 346
Övriga skulder, kortfristiga	20	86 826	96 291
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	486 925	326 757
		1 367 978	1 570 049
Summa skulder		81 879 196	82 327 711
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 775 827	96 049 714

Ställda säkerheter

<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>	93 178 000	93 178 000
---	------------	------------

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

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2006-12-31 2005-12-31

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Utöver fastighetsskatt är det många bostadsrättsföreningar som betalar statlig inkomstskatt. Inkomstskatten är en schablonskatt och innebär att 3 % av taxeringsvärdet med tillägg för ränteintäkter/räntebidrag och avdrag för räntekostnader och tomträttsavgälder, tas upp till beskattning med 28 %. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 31 841 375 kr (29 013 416 kr) vilket innebär att statlig inkomstskatt inte redovisats för året. Uppskjuten skattefordran har ej bokförts avseende underskottsavdraget.

Schablonbeskattning avskaffas

Schablonbeskattningen avskaffas från 2007. Detta innebär att varken schablonintäkt eller räntebidrag skall tas upp till beskattning. Å andra sidan medges inte avdrag för t.ex. räntor på lån nedlagda i fastigheten och tomträttsavgälder. Förändringarna gäller inte inkomster som ligger utanför själva fastighetsförvaltningen, vilka beskattas på samma sätt som tidigare. För bostadsrättsföreningar som har kalenderår som räkenskapsår gäller detta från taxeringsår 2008, d.v.s. räkenskapsåret 1/1-31/12 2007.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2006-12-31 2005-12-31

Underhåll/underhållsfond

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

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	enligt amortering
Bredbandsinstallation	10 år
Standardförbättringar (målningsarbete)	5 år
Inventarier, fastighetsinventarier	5 år

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	6 320 774	6 320 774
Årsavgifter, lokaler	386 916	386 916
Hyror, lokaler	1 400	13 000
Hyror, garage	231 600	219 600
Hyror, p-platser	49 217	49 217
Hyror, övriga	341	3 921
	6 990 248	6 993 428

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 17 100	- 19 100
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 1 166	- 1 448
	- 18 266	- 20 548

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Inkasso/indrivning	0	1 261
Öresutjämning	36	60
Erhållna ersättningar/ återvunnen skatt	13 379	21 908
	13 415	23 229

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2006-12-31	2005-12-31
Not 4 Reparationer		
Bostäder	24 824	114 640
Lokaler, gemensamma utrymmen	14 760	0
VVS	26 440	22 151
Ventilation	13 115	1 939
Elinstallationer	21 493	16 399
Hissar	3 994	6 103
Huskroppar	10 453	0
Övriga reparationer	4 517	0
	119 596	161 231
Not 5 Driftskostnader		
Grönplanen	452 221	25 300
Samfällighetsavgifter	40 000	50 000
Fastighetsförsäkring	34 342	33 181
Självrisk	0	128 476
Försäkringsersättningar	0	- 72 287
Arvode förvaltning	204 807	211 700
Kabel-TV	65 561	62 351
Juridiska kostnader	75	313
Arvode auktoriserad revisor	10 000	13 125
Fritidsmedel	26 153	17 136
Fastighetsskötsel	535 184	520 260
Rabatt/återbäring från RB	- 23 500	0
Sotning	49 186	6 270
Serviceavgifter och besiktningsskostnader hissar	6 305	9 277
OVK-besiktningar	101 044	0
Snöröjning	39 551	26 735
Revidering av Underhållsplan	10 980	11 510
Förbrukningsmateriel	85 437	56 922
Vatten	214 949	217 337
El	83 424	83 062
Uppvärmning	915 102	840 993
IT-avgifter	25 150	2 331
Sophantering	206 556	206 065
	3 082 526	2 450 057

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2006-12-31	2005-12-31
Not 6 Övriga kostnader		
Administrativa kostnader	5 093	21 359
Kreditupplysningar	678	1 040
Kontorsmateriel	17 753	0
Medlems- och föreningsavgifter	3 240	3 240
Köpta tjänster	35 667	54 953
Underhållspärm Hiss	5 500	0
	67 931	80 592
Not 7 Personalkostnader		
Medelantalet anställda	0	0
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	39 701	39 399
Övriga ersättningar till förtroendevalda	0	432
Föreningsvald revisor	500	500
Utbildning, förtroendevalda	900	1 750
Summa	41 101	42 081
Sociala kostnader	10 123	10 655
	51 224	52 736
Not 8 Avskrivningar av anläggningstillgångar		
Byggnader	246 444	227 639
Standardförbättringar	135 000	135 000
Maskiner och inventarier	15 274	10 549
Bredband	65 075	0
	461 793	373 188
Not 9 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	4 369	4 625
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	30 063	26 272
Avgifts- och hyresfordringar	1 051	0
Ränteintäkter skattekonto	0	1
	35 483	30 898
Not 10 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	4 507 757	4 516 377
Övriga finansiella kostnader	651	480
	4 508 408	4 516 857

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2006-12-31	2005-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	98 620 003	98 620 003
Mark	4 740 000	4 740 000
Standardförbättringar	675 000	675 000
	<u>104 035 003</u>	<u>104 035 003</u>
Årets anskaffningar		
Bredband	650 751	0
	<u>650 751</u>	<u>0</u>
Summa anskaffningsvärden	104 685 754	104 035 003
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 897 334	-11 669 695
Bredband	- 65 075	0
Standardförbättringar	- 405 000	- 270 000
	<u>-12 367 409</u>	<u>-11 939 695</u>
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 246 444	- 227 639
Årets avskrivning standardförbättringar	- 135 000	- 135 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 748 853	-12 302 334
Restvärde enligt plan vid årets slut	91 936 901	91 732 669
Varav		
Byggnader	86 476 225	86 722 669
Mark	4 740 000	4 740 000
Bredband	585 676	0
Standardförbättringar	135 000	270 000
Taxeringsvärden		
bostäder	53 600 000	53 600 000
Totalt taxeringsvärde	<u>53 600 000</u>	<u>53 600 000</u>
varav byggnader	36 000 000	36 000 000

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2006-12-31	2005-12-31
Not 12 Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	156 525	156 525
	156 525	156 525
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	41 625	0
	41 625	0
Summa anskaffningsvärden	198 150	156 525
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 143 853	- 133 304
Installationer	65 075	0
	- 78 778	- 133 304
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 15 274	- 10 549
Installationer	- 65 075	0
	- 80 349	- 10 549
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 159 127	- 143 853
Restvärde enligt plan vid årets slut	39 023	12 672
Not 13 Pågående byggnation och förskott		
Pågående byggnation, bredband	0	250 000
	0	250 000
Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav		
Andelar i Riksbyggen, 1000 st. á 500 kr.	500 000	500 000
	500 000	500 000
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 500	13 847
Övriga förutbetalda kostnader	0	3 221
Upplupna ränteintäkter	2 925	667
Fastighetsförsäkring	0	34 342
Fastighetsskatt	2 720	0
	29 145	52 077

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2006-12-31 2005-12-31

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen 1 500 000 1 500 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	500 000	2,15	2007-01-05
90 dagar	500 000	2,30	2007-02-05
90 dagar	500 000	2,40	2007-03-05

Not 17 Kassa och bank

Avräkning med Swedbank 770 655 1 983 304
770 655 1 983 304

Not 18 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser</i>		
	<i>och uppl.</i>	<i>Underhåll</i>	
	<i>avgift</i>	<i>s fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	11 562 003	634 418	1 525 583
Disposition enl stämmobeslut			
Förändring av underhållsfond			- 7 230
Avsättning enligt plan		291 949	
Anspråkstagande ur fond		- 284 719	
Årets resultat			- 825 373
Vid årets slut	11 562 003	641 648	692 980

Not 19 Fastighetslån, långfristiga

Fastighetslån 80 511 218 80 757 662
Skuld vid årets slut 80 511 218 80 757 662

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB BOLÅN AB	3,10	Rörligt	6 886 679		47 740	6 838 939
SEB BOLÅN AB	3,10	Rörligt	8 786 143		67 944	8 718 199
SEB BOLÅN AB	6,10	2008-04-30	28 470 017		57 203	28 412 814
SEB BOLÅN AB	6,10	2008-04-30	36 614 823		73 557	36 541 266
			80 757 662		246 444	80 511 218

Amorteringsplan	Utg. Skuld	2007	2008
SEB BOLÅN AB	6 838 939	51 674	55 941
SEB BOLÅN AB	8 718 199	73 553	79 625
SEB BOLÅN AB	28 412 814	61 930	67 041
SEB BOLÅN AB	36 541 266	79 625	86 099

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2006-12-31	2005-12-31
Not 20 Övriga skulder, kortfristiga		
Avräkning LÅN	86 826	96 291
	86 826	96 291
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	372 664	300 068
Upplupen kostnad för rep och underhåll	5 106	0
Upplupna elkostnader	719	3 008
Upplupen kostnad renhållning	13 427	13 181
Övriga upplupna kostnader för förvaltning	62 584	0
Upplupna revisionsarvoden	10 500	10 500
Övriga upplupna kostnader för drift	21 925	0
	486 925	326 757

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2006-12-31 2005-12-31

Lund 2007- 04-17



Niklas Pettersson



Christoffer Malm



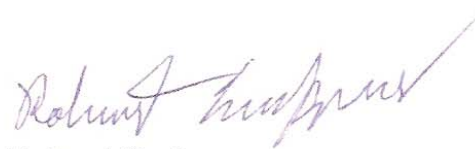
Christian Olsson



Elisabeth Tellander



Gunnar Jerneholt



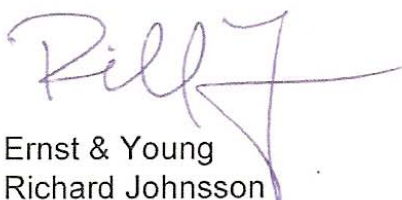
Roland Carlsson



Frank Schaffrin

Vår revisionsberättelse har lämnats.

Lund 2007- 05-07



Ernst & Young
Richard Johnsson
Auktoriserad revisor



Thomas Craven-Bartle

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2006-12-31	2005-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	- 825 373	- 71 898
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i>		
Avskrivningar	461 793	373 188
	- 363 580	301 290
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	- 363 580	301 290
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	41 821	- 35 420
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	- 202 071	344 803
Kassaflöde från den löpande verksamheten	- 523 830	610 674
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Investeringar i byggnader & mark	- 400 751	0
Investeringar i inventarier	- 41 625	0
Investeringar i pågående byggnation	0	- 250 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 442 376	- 250 000
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av skuld	- 246 444	- 227 643
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 246 444	- 227 643
Årets kassaflöde	-1 212 650	133 031
Likvida medel vid årets början	3 483 304	3 350 273
Likvida medel vid årets slut	2 270 655	3 483 304
(se Not 16 och Not 17)		

Upplysning om betalda räntor

För betald och erhållen ränta se Not 9 och Not 10

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen RBF Ladusvalan i Lund

Org.nr 716438-9350

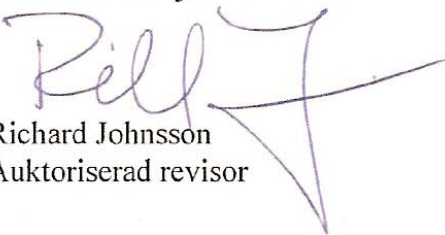
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen RBF Ladusvalan i Lund för år 2006. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

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

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

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

Lund den 7 maj 2007



Richard Johnsson
Auktoriserad revisor



Thomas Craven-Bartle

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING

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

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för 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.

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

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

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

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 5% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

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

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter 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.