

# ÅRSREDOVISNING 2007



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

Under 2007 har flera stora arbeten genomförts i föreningen. Exempel är omfattande åtgärder i samband med den obligatoriska ventilationskontrollen samt att vi bytte leverantör av fastighetsskötsel och teknisk förvaltning den 1 januari 2007. Förvaltningsbytet har inneburit en del inkörningsproblem, men nu fungerar det bra. Föreningens resultat blev minus 672.504 kr.

För att vår förening skulle få ha en tryggad ekonomisk framtid ingick föreningen våren 1998 ett sk rekonstruktionsavtal med vår tidigare kreditgivare Venantius. Uppgåelsen innebar bl a att de efterskänkte cirka 11 miljoner av vår låneskuld, samt att våra bottenlån var låsta på tio år till en ränta av 6,1%. En av de viktigaste uppgifterna för styrelsen under år 2008 är att placera dessa lån. Bottenlånet, som är på ca 65 miljoner, skall konverteras i april 2008. Styrelsens förhoppning är att våra räntekostnader kommer att minska i och med denna konvertering.

Föreningen har totalt haft 11 lägenhetsöverlåtelser under året. ( År 2006 var det 17 st.) Genomsnittspriset har varit 384 000 kr (360 333 kr). Omsättningen på lägenheter har varit stor de senaste åren, dels på grund av att priserna har stigit kraftigt och dels för att det har byggts nya bostäder i vårt närområde.

Under året har det kommit ut tre medlemsblad med information från styrelsen samt information om vad som händer och sker i föreningen. På vår hemsida finns aktuell information om vår förening. Titta gärna på [www.ladusvalan.se](http://www.ladusvalan.se).

Den 27 september hade vi ett informationsmöte angående hur vi kan öka tryggheten i området samt vad vi ska göra med våra lån. Cirka 40 personer deltog på möte.

Vi har gjort en hel del underhållsåtgärder under det senaste året. Dessutom har vi genomfört obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Besiktningarna har lett till omfattade åtgärder som har varit nödvändiga att åtgärda för att få anläggningen godkänd. Kostnaden har varit ca 250 000 kr.

2004 tog miljögruppen i föreningen tillsammans med Landskapsgruppen Öresund AB i Lund fram en grönplan för området. Syftet med grönplanen är att bestämma statusen på miljön med tyngdpunkt på planteringarna i området, hur anläggningen fungerar samt om vi har tillräcklig skötsel och underhåll. Andra etappen av grönplanen har genomförts under 2006. Denna har inneburit bland annat att områdena runt parkeringarna har gjorts i ordning. Planering med den tredje och sista etappen, som innebär förändringar inne på gårdarna, har vi dock valt avvakta tills vidare.

Sedan den 1 januari 2004 finns en ny lag om skydd mot olyckor. Den innebär att vi som fastighetsägare har ett större ansvar. Föreningen skall utföra brandskyddsronder en gång i kvartalet för att förebygga olyckor. Under maj 2007 genomfördes fyra brandskyddsutbildningar för våra medlemmar. Cirka 80 personer deltog i dessa utbildningar.

Trivselkommittén har genomfört följande aktiviteter under året:

18 augusti	Kräftskiva.	cirka 45 personer
2 november	Whiskyprovning	cirka 10 personer
4 december	Glöggkväll	cirka 20 personer

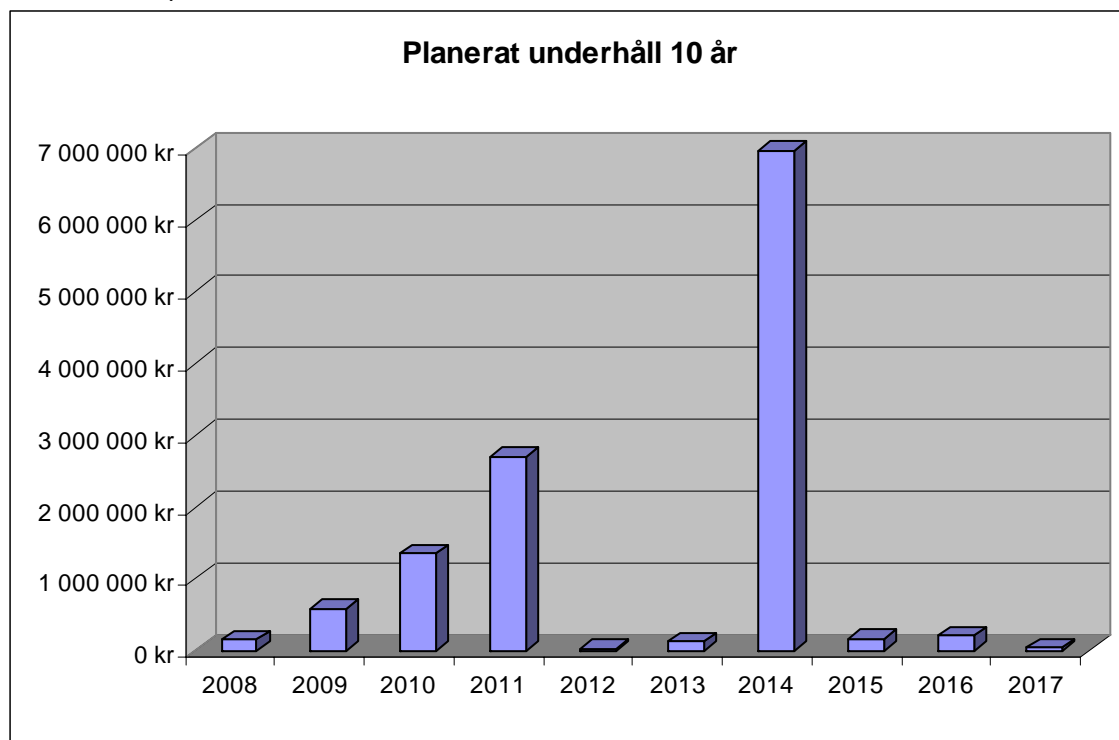
De verksamhetsmål som är uppsatta inför nästa år är bl a:

- Ekonomigruppen arbetar med vår stora lånekonvertering av samtliga lån i april 2008.
- Teknikgruppen planerar framtida behov av underhåll, exempelvis trapphusen, minimasters, mm. Gruppen tittar också på trygghetsfrågor, som exempelvis säkerhetsdörrar och lås, och vilka energibesparingar vi kan göra. Gruppen kommer också att se till att våra byggnader blir energideklarerade enligt den nya lagstiftningen.
- Vi vill öka tryggheten i området enligt de förslag trygghetsinventeringen kommit fram till.
- Trivselkommittén kommer att genomföra 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 1 232 592 kr för de närmaste 10 åren. Hur vi ska genomföra underhållet de närmaste åren kommer teknikgruppen ta fram en plan för under år 2008.



Bland de större åtgärderna de närmaste tio åren är följande:

### År 2008

Byte av förrådsdörrar	73 500 kr
Målning plåt	50 000 kr
Målning dörrar	21 322 kr

### År 2009

Invändig målning	574 124 kr
------------------	------------

### År 2010

Asfalt på hårdgjorda ytor	598 413 kr
Minimaster	370 920 kr
Undercentral	188 337 kr
Målning utvändigt	166 749 kr

### År 2011

Minimaster	2 450 785 kr
Målning utvändigt	219 931 kr

### År 2014

Utvändig målning mm	4 425 173 kr
Dörrar	2 395 260 kr

## Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8

*Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av*



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Ladusvalan i lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007-01-01 - 2007-12-31

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

Niklas Pettersson  
Christoffer Malm  
Ann-Louise Johansson  
Gunnar Jerneholt  
Elisabeth Tellander  
Roland Carlsson  
Malin Lundin

#### Utsedd av

Föreningen  
Föreningen flyttat h-07  
Föreningen  
Föreningen  
Föreningen  
Föreningen  
Riksbyggen

#### Vald t o m

Stämman 2008  
Stämman 2008  
Stämman 2009  
Stämman 2009  
Stämman 2009  
Stämman 2008

#### Styrelsesuppleanter

Stefan Persson  
Jelena Cvrkic  
Björn Eriksson  
Jessica Sellergren  
Greta Hansson  
Unni Sörsdahl  
Lena Norlund

Föreningen  
Föreningen  
Föreningen  
Föreningen  
Föreningen  
Föreningen  
Riksbyggen

Stämman 2008  
Stämman 2008  
Stämman 2008  
Stämman 2008  
Stämman 2008  
Stämman 2008

#### Ordinarie revisor(er)

Thomas Craven-Bartle  
Ernst & Young, Richard Johnsson

Föreningen  
Föreningen

#### Revisorssuppleant(er)

Irene Svensson

Föreningen

#### Valberedning

Lisbeth Jerneholt (sammankallande)  
Audur Armannsdottir-Carlsson  
Birgitta Kuylenstierna Nadel

Föreningen  
Föreningen  
Föreningen

#### Studieombud

Jessica Sellergren

### Firmateckning

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

### Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	Service lägenheter
45	37	20	6

### Därtill kommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	61	51

Total tomtarea: 24 539 kvm

Total bostadsarea: 8 791 kvm

Årets taxeringsvärde 53 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 53 600 000 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 verksamhetsåret utfört reparationer för 289 tkr (120 tkr) och planerat underhåll för 51 tkr (285 tkr). Reparationskostnaderna specificeras i not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 12 326 tkr (13 015 tkr) för de närmaste 10 åren. Styrelsen har gjort en värdering av underhållsplanen och efter denna anser styrelsen att den årliga genomsnittliga kostnaden är 464 tkr (507 tkr) eller 52,77 kr/kvm (57,63 kr/kvm). Avsättningen för verksamhetsåret 2007 sker med 33,21 kr/kvm (33,21 kr/kvm)

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 30 maj 2007. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden. Delårsbokslut är upprättat men ej reviderat och inlämnat till Bolagsverket för perioden 2007-01-01--2007-06-30.

Ekonomi

År 2007 jämfört med 2006

Årets resultat är bättre än föregående år. Detta beror till stor del på att grönplanen lagts på is och det planerade underhållet har begränsat. OVK-besiktningarna och åtgärder i samband med dessa samt de ökade kostnaderna för fastighetsskötsel minskar dock resultatförbättringen. Räntekostnaderna har ökat (se diagram 1) pga att två av lånen ligger rörligt och de rörliga räntorna har stigit under året.

År 2007 jämfört med budget

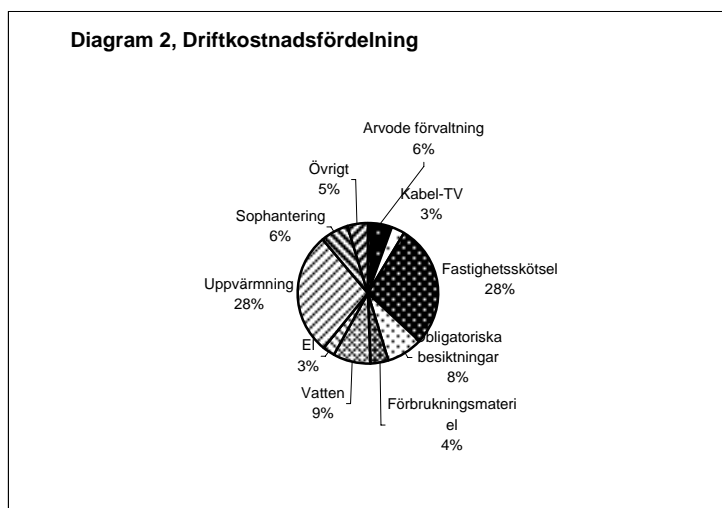
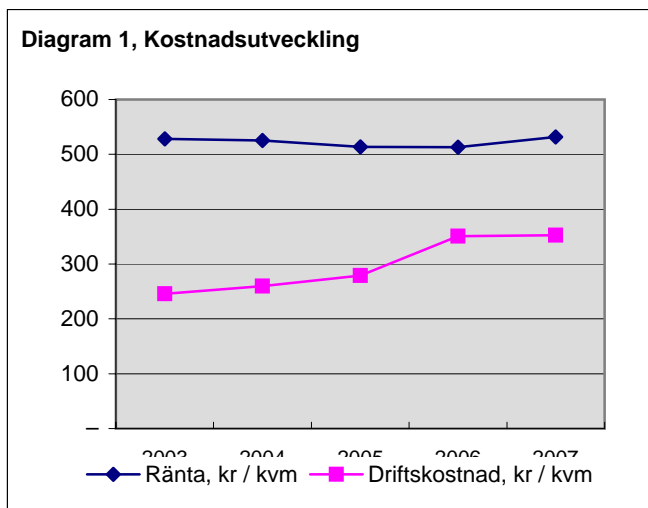
Årets resultat jämfört med budget har minskat med 560 tkr pga högre rörlig ränta på lånen, stora besiktningkostnader OVK, lägre ränteintäkter på specialinlåningen, högre vattenkostnader och högre reparationskostnader. Nästa års budget visar på en ökning av resultatet jämfört med detta års resultat pga att vi höjer årsavgiften from 1 januari 2008, vi ska lägga om lånen i april till bättre räntevillkor och inga stora besiktningkostnader eller reparationer är inplanerade. Antagen budget av styrelsen för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året försämrats pga stora kostnader för driften.

Resultat och ställning (tkr)

*2003 års siffror avser 18 månader	2007	2006	2005	2004	2003
Rörelsens intäkter	8 165	7 833	7 844	8 145	10 983
Rörelseresultat	3 865	3 497	4 364	5 077	6 045
Resultat efter fondförändringar	- 722	- 825	- 72	518	- 756
Balansomslutning	93 751	94 776	96 050	96 004	95 672
Soliditet %	13%	14%	14%	14%	14%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,28%	0,23%	0,26%	0,36%	0,16%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	781	763	763	763	731
Bränsletillägg, kr / kvm	116	96	96	96	86
Driftskostnad, kr / kvm	352	351	279	260	246
Ränta, kr / kvm	532	513	514	525	528
Underhållsfond, kr / kvm	100	73	38	25	-
Lån, kr / kvm	9 128	9 158	9 186	9 212	9 236

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har BOA som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=BOA + LOA) som beräkningsgrund.



### Årsavgifter

Årsavgifterna uppgår till 781 kr kvm/år (763 kr kvm/år) och bränsleavgifterna till 116 kr kvm/år (96 kr kvm/år). Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2008 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 4 %.

### Överlåtelser

Under 2007 har 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (f år 17 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

### Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal under 2007:

Skanska Väg	Snöröjning
Telge Energi	EI

## **Förslag till disposition beträffande föreningens resultat**

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	692 980
Årets resultat före fondförändring	-672 504
Fondavsättning enligt stadgarna	-291 940
Årets ianspråktagande av underhållsfond	50 952
Summa över/underskott	<u>-220 512</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	<u>-220 512</u>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-01-01 2007-12-31</i>	<i>2006-01-01 2006-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	7 156 830	6 990 248
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 22 986	- 18 266
Bränsleavgifter	3	1 023 105	847 944
Övriga förvaltningsintäkter	4	7 748	13 415
		<u>8 164 697</u>	<u>7 833 341</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	5	- 303 640	- 119 596
Planerat underhåll	6	- 50 952	- 284 719
Fastighetsskatt		- 214 400	- 268 000
Driftskostnader	7	-3 097 610	-3 082 526
Övriga kostnader	8	- 42 412	- 67 931
Personalkostnader	9	- 59 255	- 51 224
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	- 480 915	- 461 793
		<u>-4 249 184</u>	<u>-4 335 789</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 915 513</b>	<b>3 497 552</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		50 000	150 000
Ränteintäkter	11	35 769	35 483
Räntekostnader	12	-4 673 786	-4 508 408
		<u>-4 588 017</u>	<u>-4 322 925</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 672 504</b>	<b>- 825 373</b>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>- 672 504</u></b>	<b><u>- 825 373</u></b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		- 291 940	- 291 949
lanspråktagande av underhållsfond		50 952	284 719
Förändring av underhållsfond		- 240 988	- 7 230
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>- 913 492</b>	<b>- 832 603</b>

<b>Balansräkning</b>			
<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-12-31</i>	<i>2006-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	13	91 470 035	91 936 901
Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier	14	24 974	39 023
		<u>91 495 009</u>	<u>91 975 924</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	500 000	500 000
		<u>500 000</u>	<u>500 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>91 995 009</b>	<b>92 475 924</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Varulager m m</i></b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar	16	16 352	0
Skattefordringar	17	86	103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	70 280	29 145
		<u>86 718</u>	<u>29 248</u>
<b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	19	350 000	1 500 000
		<u>350 000</u>	<u>1 500 000</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank	20	1 319 656	770 655
		<u>1 319 656</u>	<u>770 655</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 756 374</b>	<b>2 299 903</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>93 751 383</b>	<b>94 775 827</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-12-31</i>	<i>2006-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	21		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		11 562 003	11 562 003
Underhållsfond		882 636	641 648
		<u>12 444 639</u>	<u>12 203 651</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		692 980	1 525 583
Årets resultat		- 672 504	- 825 373
Avsättning till underhållsfond		- 291 940	- 291 949
lanspråktagande av underhållsfond		50 952	284 719
		<u>- 220 512</u>	<u>692 980</u>
<b><i>Summa eget kapital</i></b>		<b><u>12 224 127</u></b>	<b><u>12 896 631</u></b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	22	80 244 427	80 511 218
		<u>80 244 427</u>	<u>80 511 218</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		278 898	340 492
Medlemmarnas reparationsfond		12 955	13 070
Övriga skulder, kortfristiga	23	115 132	86 826
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	875 844	927 590
		<u>1 282 829</u>	<u>1 367 978</u>
<b><i>Summa skulder</i></b>		<b><u>81 527 256</u></b>	<b><u>81 879 195</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>93 751 383</u></b>	<b><u>94 775 827</u></b>

### Ställda säkerheter

*Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån* 93 178 000 93 178 000

**Ansvarsförbindelser** Inga Inga

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### 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 BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### Schablonbeskattning avskaffas

Schablonbeskattningen avskaffas från och med 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. För föreningar med brutet räkenskapsår gäller avskaffandet från taxeringsår 2009, vilket omfattar räkenskapsår som börjar 1/5, 1/7 eller 1/9 2007.

Nytt från och med 2007 är att kapitalvinstskatt beräknas med 30 % på utdelning av andelar samt ränteintäkter. Tidigare underskottsavdrag får utnyttjas mot ränteintäkterna.

### 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.

#### Följande avskrivningstider tillämpas

##### *Materiella anläggningstillgångar*

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

### 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 föreningens årsstämma.

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

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

	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>Not 1 Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter, bostäder	6 473 885	6 320 774
Årsavgifter, lokaler	396 589	386 916
Hyor, lokaler	13 050	1 400
Hyor, garage	219 900	231 600
Hyor, p-platser	49 177	49 217
Parkeringsintäkter, Europark	4 229	341
	<hr/> 7 156 830	<hr/> 6 990 248
<b>Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall</b>		
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 21 900	- 17 100
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 1 086	- 1 166
	<hr/> - 22 986	<hr/> - 18 266
<b>Not 3 Bränsleavgifter</b>		
Bränsleavgifter, bostäder	1 023 105	847 944
	<hr/> 1 023 105	<hr/> 847 944
<b>Not 4 Övriga förvaltningsintäkter</b>		
Fakturerade kostnader, gemensamhetsanläggning	7 727	0
Öresutjämning	21	36
Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion	0	13 379
	<hr/> 7 748	<hr/> 13 415
<b>Not 5 Reparationer</b>		
Bostäder	48 329	24 824
Lokaler, gemensamma utrymmen	28 212	14 760
Vatten/Avlopp	39 629	20 569
Värme	11 238	5 871
Ventilation	29 866	13 115
Elinstallationer	23 352	21 493
Hissar	7 675	3 994
Huskropp	92 513	10 453
Övriga reparationer	8 187	4 517
Självrisk	14 639	0
	<hr/> <b>303 640</b>	<hr/> <b>119 596</b>
<b>Not 6 Planerat underhåll</b>		
Bostäder	37 083	284 719
Huskroppar	13 869	0
	<hr/> <b>50 952</b>	<hr/> <b>284 719</b>



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

<b>Not 7 Driftskostnader</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
Grönplanen	0	452 221
Samfällighetsavgifter	52 000	40 000
Fastighetsförsäkring	32 741	34 342
Arvode förvaltning	172 484	204 807
Kabel-TV	94 082	65 561
Juridiska kostnader	375	75
Revisionsarvode, externt	11 750	10 000
Fritidsmedel, möteskostnader	9 917	26 153
Fastighetsskötsel	878 221	535 184
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 27 125	- 23 500
Sotning	0	49 186
Obligatoriska besiktningar	8 460	6 305
Obligatorisk ventilationskontroll	254 019	101 044
Snöröjning	66 318	39 551
Drift och förbrukning, övrigt	- 915	10 980
Förbrukningsmateriel	127 713	85 437
Vatten	265 706	214 949
EI	87 482	83 424
Uppvärmning	866 692	915 102
IT-avgifter	0	25 150
Sophantering	197 690	206 556
	<b>3 097 610</b>	<b>3 082 526</b>
<b>Not 8 Övriga kostnader</b>		
Administrativa kostnader	6 715	5 093
Kreditupplysningar	348	678
Kontorsmateriel	10 513	17 753
Telefon och porto	3 015	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	9	0
Medlems- och föreningsavgifter	3 456	3 240
Köpta externa tjänster	18 356	35 667
Övriga externa kostnader	0	5 500
	<b>42 412</b>	<b>67 931</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-12-31	2006-12-31
<b>Not 9 Personalkostnader</b>		
<b>Medelantalet anställda</b>	0	0
<b>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Styrelsearvode	40 299	39 701
Övriga ersättningar till förtroendevalda	47	0
Föreningsvald revisor	500	500
Utbildning, förtroendevalda	7 500	900
Summa	48 346	41 101
Sociala kostnader	10 909	10 123
	<b>59 255</b>	<b>51 224</b>
<b>Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	266 791	246 444
Standardförbättringar	135 000	135 000
Maskiner och inventarier	14 049	15 274
Installationer	65 075	65 075
	<b>480 915</b>	<b>461 793</b>
<b>Not 11 Ränteintäkter</b>		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	11 810	4 369
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	23 874	30 063
Ränteintäkter	85	1 051
	<b>35 769</b>	<b>35 483</b>
<b>Not 12 Räntekostnader</b>		
Räntekostnader, fastighetslån	4 673 409	4 507 757
Övriga räntekostnader	17	0
Övriga finansiella kostnader	360	651
	<b>4 673 786</b>	<b>4 508 408</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-12-31	2006-12-31
<b>Not 13 Byggnader och mark</b>		
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Byggnader	98 620 003	98 620 003
Mark	4 740 000	4 740 000
Anslutningsavgifter	650 751	0
Standardförbättringar	675 000	675 000
	<hr/>	<hr/>
	104 685 754	104 035 003
Årets anskaffningar		
Anslutningsavgifter	0	650 751
	<hr/>	<hr/>
	0	650 751
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<hr/>	<hr/>
	<b>104 685 754</b>	<b>104 685 754</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Byggnader	-12 143 778	-11 897 334
Bredband	- 65 075	0
Standardförbättringar	- 540 000	- 405 000
	<hr/>	<hr/>
	-12 748 853	-12 302 334
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 266 791	- 246 444
Årets avskrivning bredband	- 65 075	- 65 075
Årets avskrivning standardförbättringar	- 135 000	- 135 000
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-13 215 719</b>	<b>-12 748 853</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<hr/>	<hr/>
	<b>91 470 035</b>	<b>91 936 901</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	86 209 434	86 476 225
Mark	4 740 000	4 740 000
Anslutningsavgifter	520 601	585 676
Standardförbättringar	0	135 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
bostäder	53 600 000	53 600 000
Totalt taxeringsvärde	<hr/>	<hr/>
	53 600 000	53 600 000
<i>varav byggnader</i>	36 000 000	36 000 000

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-12-31	2006-12-31
<b>Not 14 Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier</b>		
<b>Anskaffningsvärdet</b>		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	198 150	156 525
	<hr/> 198 150	<hr/> 156 525
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	41 625
	<hr/> 0	<hr/> 41 625
<b>Summa anskaffningsvärdet</b>	<b>198 150</b>	<b>198 150</b>
 <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 159 127	- 143 853
	<hr/> - 159 127	<hr/> - 143 853
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 14 049	- 15 274
	<hr/> - 14 049	<hr/> - 15 274
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>- 173 176</b>	<b>- 159 127</b>
 <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>24 974</b>	<b>39 023</b>
 <b>Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Andelar i Riksbyggen	500 000	500 000
	<hr/> 500 000	<hr/> 500 000
 <b>Not 16 Kundfordringar</b>		
Kundfordringar	16 352	0
	<hr/> 16 352	<hr/> 0
 <b>Not 17 Skattefordringar</b>		
Skattekonto	86	103
	<hr/> 86	<hr/> 103
 <b>Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 591	23 500
Upplupna ränteintäkter	896	2 925
Fastighetsskatt	44 793	2 720
	<hr/> 70 280	<hr/> 29 145

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Not 19 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen		<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
		350 000	1 500 000
<b>Typ</b>	<b>Saldo</b>	<b>Ränta</b>	<b>Slutdatum</b>
30 dagar	100 000	3,40	2008-01-05
90 dagar	250 000	3,60	2008-03-05

### Not 20 Kassa och bank

Avräkning med Swedbank		<b>1 319 656</b>	<b>770 655</b>
		<b>1 319 656</b>	<b>770 655</b>

### Not 21 Eget kapital

	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>11 562 003</b>	<b>641 648</b>	<b>692 980</b>
Disposition enl årsstämmobeslut		0	
Förändring av underhållsfond			- 240 988
Avsättning till underhållsfond		291 940	
Uttag ur underhållsfond		- 50 952	
Årets resultat			- 672 504
<b>Vid årets slut</b>	<b>11 562 003</b>	<b>882 636</b>	<b>- 220 512</b>

Uttag ur underhållsfond motsvaras av underhållskostnader enligt Not 6, Planerat underhåll

### Not 22 Fastighetslån

Fastighetslån		<b>80 244 427</b>	<b>80 511 218</b>
<b>Skuld vid årets slut</b>		<b>80 244 427</b>	<b>80 511 218</b>

<b>Låneinstitut</b>	<b>Ränta</b>	<b>Bundet till</b>	<b>Ing. skuld</b>	<b>Årets amort.</b>	<b>Utg. skuld</b>
SEB BOLÅN AB	4,35		6 838 939	51 682	6 787 257
SEB BOLÅN AB	4,35		8 718 199	54 986	8 644 646
SEB BOLÅN AB	6,10	2008-04-30	28 412 814	61 926	28 350 888
SEB BOLÅN AB	6,10	2008-04-30	36 541 266	79 630	36 461 636
			<b>80 511 218</b>	<b>248 224</b>	<b>80 244 427</b>

### Not 23 Övriga skulder, kortfristiga

Avräkning LÅN		<b>115 132</b>	<b>86 826</b>
		<b>115 132</b>	<b>86 826</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	484 785	372 664
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	9 375	5 106
Upplupna elkostnader	6 119	719
Upplupna kostnader för renhållning	0	13 427
Upplupna revisionsarvoden	10 500	10 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 192	21 925
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	62 584
Förutbetalda hyror och avgifter	363 873	440 665
	<b>875 844</b>	<b>927 590</b>

LUND 2008-

\_\_\_\_\_  
Niklas Pettersson

\_\_\_\_\_  
Stefan Persson

\_\_\_\_\_  
Roland Carlsson

\_\_\_\_\_  
Ann-Louise Johansson

\_\_\_\_\_  
Elisabeth Tellander

\_\_\_\_\_  
Gunnar Jerneholt

\_\_\_\_\_  
Malin Lundin

Vår revisionsberättelse har lämnats.

LUND 2008-  
Ernst & Young

\_\_\_\_\_  
Richard Johnsson  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Thomas Craven-Bartle

## 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 år 2007. 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, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund den 12 maj 2008

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.