

ÅRSREDOVISNING 2009



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 runthusen, 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 stämmosekreterare
- 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 intern revisorn
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande eller sker vid konstituerande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer externt/internt och revisorsuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärende (motioner)
- t) Stämmans avslutande

Verksamhetsberättelse för Riksbyggens Brf Ladusvalan i Lund år 2009

Under 2009 har fokus legat på att förbättra föreningens ekonomi och omförhandla föreningens lån.

För att Brf Ladusvalan skulle få en tryggad ekonomisk framtid, ingick vi under våren 1998 ett sk rekonstruktionsavtal med vår tidigare kreditgivare Venantius. Uppgåelsen innebar då 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%.

Eftersom föreningens lån var låst till och med april 2008, så hade vi i början av 2008 en lånegrupp som gjorde en upphandling gällande föreningens lån, som presenterades på en extra stämma i mars 2008. Lånegruppen gav förslaget att vi skulle välja Nordea som kreditgivare, att vi skulle göra sk ränteswapar samt att vi skulle öka amorteringarna till 500.000 kr per år.

Maj 2008 gjorde vi vår första ränteswap på 20 miljoner i 7 år till en ränta på 4,69%. Eftersom skattemyndigheterna ville reda ut vilka skatteregler som gällde vid ränteswapar, så var det den enda som tecknades under 2008. Början av 2009 fick vi besked av Nordea att vi fick lov att göra ränteswapar igen. I februari 2009 tecknade vi en ränteswap på 20 miljoner i 5 år till en ränta på 2,67% och i maj 2009 gjorde vi den tredje och sista ränteswap på 20 miljoner i 7 år till en ränta på 3,63%

Den rörliga ränta vi har som underliggande kredit är på 1,61 i december 2009. I budgeten för 2010 har vi räknat med att den rörliga räntan är på 1,67% under första halvåret, 2% under kvartal tre och 2,5% under kvartal fyra.

Ränteswaparna innebär att föreningens räntekostnad för fastighetslånen i realiteten var i genomsnittsränta på 3,64 % under 2009 (5,05% under år 2008).

Föreningen har totalt haft 14 lägenhetsöverlåtelser under året. (År 2008 var det 20 st.) Genomsnittspriset har varit 485 953 kr (472 750 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 två medlemsblad samt ett antal brev 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.

Under tre kvällar i oktober genomförde vi en studiecirkel " Tre kvällar för miljön" enligt Riksbyggens klimatskolan. Vi diskuterat miljöfrågor, lärt oss mer inom området samt kunnat ta initiativ för att utveckla miljöarbetet i vår förening. Denna studiecirkel har lett till att vi tagit fram en miljöplan för föreningen, som delades ut till samtliga medlemmar i januari 2010.

Den 25 november hade vi ett informationsmöte där vi bjudit in närpolisen för att diskutera trygghetsfrågor i föreningen. Dessutom informerade styrelsen om föreningens ekonomi, den nya förvaltningen samt miljöfrågor.

Vi har gjort en del reparationer och underhållsåtgärder under det senaste året. Bland de större kostnaderna är:

Byte av förrådsdörrar	138.125 kr
Vatten/avlopp (avloppsstopp/golvbrunnar/åtgärder vid översvämning)	117.836 kr
Ventilation (Åtgärder vid OVK)	31.224 kr
Målning förrådsdörrar	23.125 kr
Övrigt (dörrar, rökluckor, Installation av brytskydd källardörrar)	54.359 kr

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

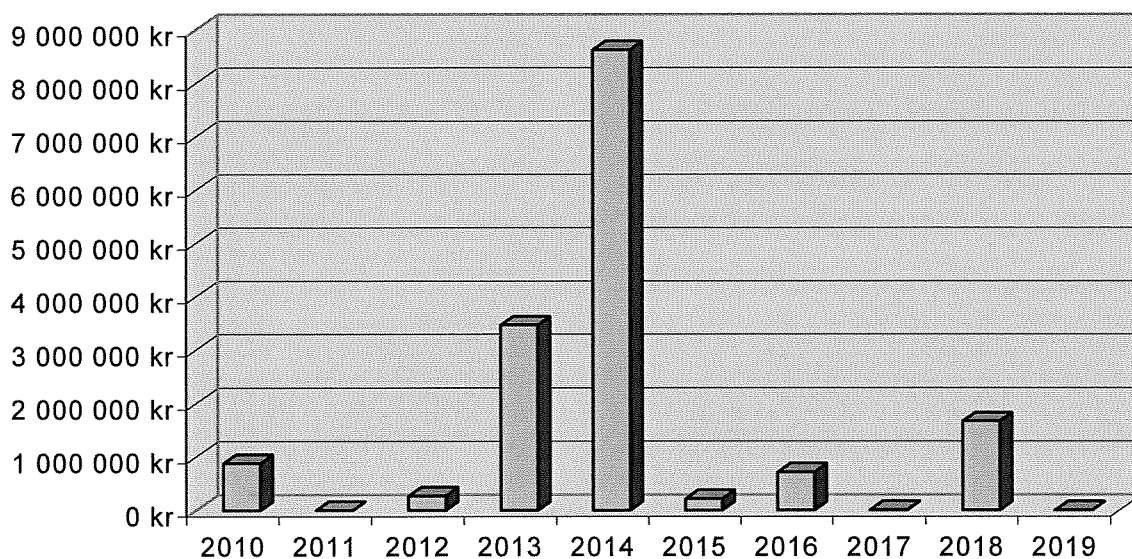
- Miljö och trivselgruppen ska arbeta med de s.k. mjuka frågorna i föreningen. Exempelvis boendemiljöfrågor, trivselaktiviteter samt 20-årsjublieum.
- Teknikgruppen arbetar med våra byggnader och utemiljö. Planerar för framtida behov av underhåll, exempelvis trapphusen, minimaster mm. Gruppen tittar också på vilka energibesparingar vi kan göra och trygghetsfrågor, exempelvis säkerhetsdörrar och lås. Gruppen kommer också att se till att vi får våra byggnader energideklarerade, som ska vara klar under kvartal ett 2010 enligt Riksbyggen. Gruppen ansvarar även för underhållsplanen. Gruppen ansvarar för grönplanen och planera etapp 3. Man tittar också på ljussättningen i området
- 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 1.580.400 kr för de närmaste 10 åren. Hur vi ska genomföra underhållet de närmaste åren kommer teknikgruppen ta fram en plan för under år 2010.

Planerat underhåll 10 år



Bland de större åtgärderna de närmaste tio åren är följande:

År 2010

Målning utvändigt	415 949kr
Belysning (kopplingsur)	598 413 kr
Värmeväxlare	181 341 kr

År 2012

Målning invändigt	189 027 kr
-------------------	------------

År 2013

Målning invändigt	187 628 kr
Minimaster	3 266 796 kr

År 2014

Utvändig målning mm	5 584 799 kr
Dörrar	2 595 179 kr

År 2016

Utvändig målning	353 737 kr
Asfalt på hårdgjorda ytor	330 738 kr

Innehåll

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

RJ

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Ladusvalan i lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Niklas Pettersson	Ordförande	Stämman	2010
Roland Carlsson	Vice ordförande	Stämman	2010
Ann-Louise Johansson	Sekreterare	Stämman	2011
Elisabeth Tellander	Ledamot	Stämman	2011
Gunnar Jerneholt	Ledamot	Stämman	2011
Stefan Persson	Ledamot	Stämman	2010
Per Svensson	Ledamot RB	Riksbyggen	
<u>Styrelsesuppleanter</u>			
Greta Hansson		Stämman	2010
Unni Sörsdahl		Stämman	2010
Hans Vikbrant	flyttat aug-09	Stämman	2010
Ingvar Kullenberg		Stämman	2010
Ann-Christin Gullstrand		Stämman	2010
Roger Wallsten		Stämman	2010
Lena Norlund		Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamöterna Niklas Pettersson, Roland Carlsson och Stefan Persson samt samtliga suppleanterna.

Ordinarie revisor(er)

Richard Johnsson, Ernst & Young	Aukt.revisor	Stämman	2010
Johan Blomquist	Intern revisor	Stämman	2010

Revisorssuppleant(er)

Irene Svensson	Revisorsuppleant	Stämman	2010
----------------	------------------	---------	------

Valberedning

Lisbeth Jerneholt (sammankallande)		Stämman	2010
Audur Armannsdottir-Carlsson		Stämman	2010
Birgitta Nadel		Stämman	2010

Studieombud

Niklas Pettersson

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

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 69 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 69 600 000 kr

From 1/1-2010 är fastigheterna fullvärdeförsäkrade i Folksam, tidigare var de försäkrade i Sveland Försäkringar AB

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Lund har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Södra och Mellersta Skåne.

Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 282,6 tkr (382,5 tkr) och planerat underhåll för 217,2 tkr (229,8 tkr). Reparationskostnaderna specificeras i not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 15 804 tkr (12 760 tkr) för de närmaste 10 åren. Styrelsen har gjort en värdering av underhållsplanen och efter denna anser styrelsen att den årliga genomsnittliga kostnaden är 439,5 tkr (421 tkr) eller 50 kr/kvm (47,90 kr /kvm). Avsättning för verksamhetsåret 2009 sker med 50 kr/kvm.

Miljö

Följande åtgärder har bostadsrättsföreningen genomfört för att minska miljöbelastningen. Föreningen använder Riksbyggens elektroniska fakturahanteringssystem vilket sparar brevgång och papper.

Bokslutet är upprättat i datamiljö utan användande av papper. Samtliga hushållsavfall källsorteras.

Föreningen har fjärrvärme som är ett miljövänligt uppvärmningssätt. Föreningen köper även Grön-Ei.

Under året har också föreningen tagit fram en miljöplan.



Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 6 maj 2009. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 133

Ekonomi

År 2009 jämfört med 2008

Årets resultat är bättre än föregående år. Driftskostnaderna i föreningen har minskat (se diagram 1) jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har minskat (se diagram 1).

År 2009 jämfört med 2008

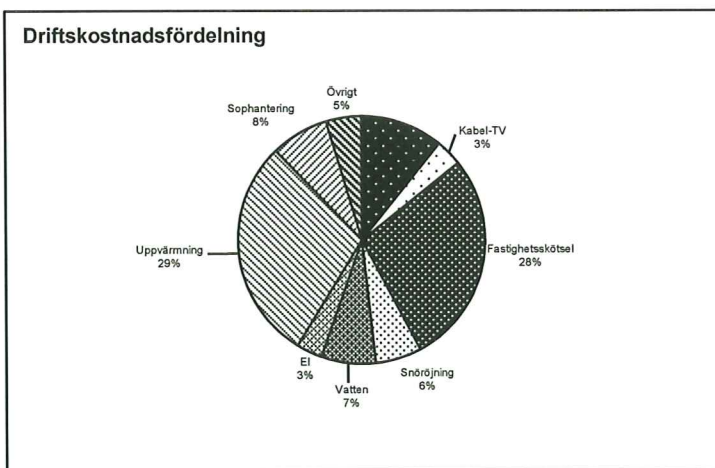
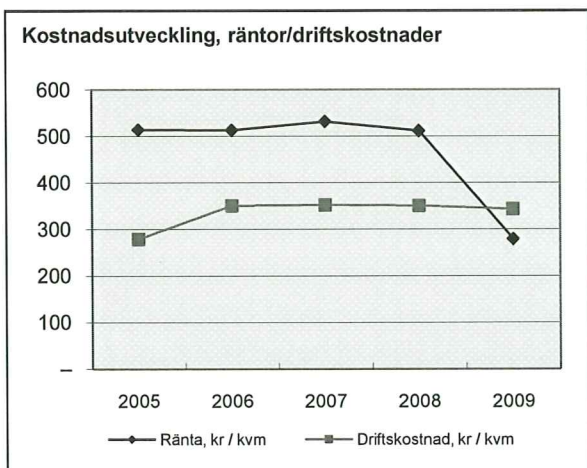
Årets resultat jämfört med budget har ökat med 1 228,9 t kr p.g.a lägre ränte och drifts kostnader. Nästa års budget visar på en minskning av resultatet jämfört med detta års resultat. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förbättrats.

Resultat och ställning (tkr)

	2009	2008	2007	2006	2005
Rörelsens intäkter	8 287	8 452	8 165	7 833	7 844
Årets resultat	1 566	162	- 673	- 815	- 61
Resultat efter fondförändringar	1 344	99	- 913	- 825	- 72
Balansomslutning	94 509	93 270	93 751	94 776	96 050
Soliditet %	15%	13%	13%	14%	14%
Likviditet %	205%	113%	137%	200%	281%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	751	767	781	763	763
Bränsletillägg, kr / kvm	116	117	116	96	96
Driftskostnad, kr / kvm	343	351	352	351	279
Ränta, kr / kvm	279	511	532	513	514
Underhållsfond, kr / kvm	133	107	100	73	38
Lån, kr / kvm	8 964	9 021	9 128	9 158	9 186

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.



27

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2009 då avgifterna sänktes med 2%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2010 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 751 kr kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2009 har 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

		From	Tom
Riksbyggen	Ekonomisk- och Adm. Förvaltning	2007-01-01	2010-12-31
Riksbyggen	Teknisk förv., underhåll och energi	2009-02-01	2010-12-31
Riksbyggen	Fastighetsköstrel, jour, trädgård, städning	2010-01-01	2010-12-31
Skanska Väg	Snöröjning	2009-11-01	2010-03-31
Kone	Service hissar	2006-01-01	2012-12-31
Inspecta Sweden	Hiss besiktning	2005-11-30	2010-11-29
Comhem	Kabel-TV	2006-06-01	2011-06-02
Ownit	Bredband	2008-06-01	2011-05-31
Euro Park	Parkering	2004-04-01	2011-03-31
Luleå Energi	El	2009-01-01	2011-12-31
Lunds Renhållning	Sophantering	2009-05-01	2012-04-30

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-121 016
Årets resultat före fondförändring	1 566 167
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-439 550
Årets ianspråktagande av underhållsfond	217 216
Summa över/underskott	<u>1 222 817</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	1 222 817

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

PJ

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-01-01 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01 2008-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	7 301 690	7 438 835
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 38 505	- 28 152
Bränsleavgifter	3	1 023 765	1 024 425
Övriga förvaltningsintäkter	4	0	17 282
		<u>8 286 950</u>	<u>8 452 390</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	- 282 621	- 382 528
Planerat underhåll	6	- 217 216	- 229 794
Fastighetsavgift/skatt		- 129 744	- 129 600
Driftskostnader	7	-3 016 752	-3 084 233
Övriga kostnader	8	- 22 604	- 39 777
Personalkostnader	9	- 64 843	- 57 544
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	- 573 400	- 518 471
		<u>-4 307 179</u>	<u>-4 441 947</u>
Rörelseresultat		3 979 771	4 010 443
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		20 000	600 000
Ränteintäkter	11	8 686	47 680
Räntekostnader	12	-2 450 396	-4 496 481
Jämförelsestörande finansiella poster		- 370	0
		<u>-2 422 080</u>	<u>-3 848 801</u>
Resultat efter finansiella poster		1 557 691	161 642
Bokslutsdispositioner			
Löneskatt 2003-2007	13	8 476	0
Årets resultat		<u>1 566 167</u>	<u>161 642</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 439 550	- 291 940
Ianspråktagande av underhållsfond		217 216	229 794
Förändring av underhållsfond		<u>- 222 334</u>	<u>- 62 146</u>
Resultat efter fondförändring		1 343 833	99 496

BJ

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	14	90 394 814	90 959 889
Maskiner och inventarier	15	8 324	16 649
		<u>90 403 138</u>	<u>90 976 538</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	500 000	500 000
Summa anläggningstillgångar		90 903 138	91 476 538
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	17	204	0
Skattefordringar	18	2 184	1 321
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	554 596	140 317
		<u>556 984</u>	<u>141 638</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	20	1 700 000	350 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	21	1 349 230	1 301 586
Summa omsättningstillgångar		3 606 214	1 793 224
SUMMA TILLGÅNGAR		94 509 352	93 269 761

Pf

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	22		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		11 562 003	11 562 003
Underhållsfond		1 167 116	944 782
		<u>12 729 119</u>	<u>12 506 785</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 121 016	- 220 512
Årets resultat		1 566 167	161 642
Avsättning till underhållsfond		- 439 550	- 291 940
Ianspråktagande av underhållsfond		217 216	229 794
		<u>1 222 817</u>	<u>- 121 016</u>
<i>Summa eget kapital</i>		13 951 936	12 385 769
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	23	78 799 356	79 299 356
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		500 000	500 000
Leverantörsskulder		554 777	110 697
Medlemmarnas reparationsfond		12 955	12 955
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	690 328	960 984
		<u>1 758 060</u>	<u>1 584 636</u>
<i>Summa skulder</i>		80 557 416	80 883 992
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 509 352	93 269 761
Ställda säkerheter			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		93 178 000	93 178 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

PJ

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktredovisning 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.

Inkomstskatt

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har enligt inkomstdeklarationen för 2009 beräknats till 33 859 855 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

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.

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.

BJ

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

Belopp i kr om inget annat anges.

2009-12-31

2008-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder

6 603 188

6 742 855

Årsavgifter, lokaler

412 452

412 452

Hyror, lokaler

13 200

11 805

Hyror, garage

220 179

219 320

Hyror, p-platser

49 019

48 997

Parkeringsintäcker, Europark

3 653

3 405

7 301 690

7 438 835

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, garage

- 34 200

- 26 200

Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser

- 4 305

- 1 952

- 38 505

- 28 152

Not 3 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, bostäder

1 023 765

1 024 425

1 023 765

1 024 425

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga intäkter, skadeståndskrav, trivselaktiviteter

0

17 282

0

17 282

RF

	2009-12-31	2008-12-31
Not 5 Reparationer		
Material markytor	26 250	0
Bostäder	9 423	19 771
Lokaler	0	5 062
Gemensamma utrymmen	0	1 375
Vatten/Avlopp	117 836	117 572
Värme	5 452	9 270
Ventilation	31 224	15 464
Elinstallationer	16 754	13 725
Tele/TV/Porttelefon	- 241	2 625
Hissar	5 493	4 741
Övriga installationer	0	17 006
Huskropp	54 359	136 434
Övriga reparationer	7 596	26 714
Övriga reparationer	0	12 770
Självrisk	8 475	0
	<hr/> 282 621	<hr/> 382 528
Not 6 Planerat underhåll		
Bostäder	55 966	12 499
Lokaler, gemensamma utrymmen	23 125	122 920
Övriga installationer	0	71 500
Huskroppar	138 125	0
Gårdar och grönanläggningar	0	22 875
	<hr/> 217 216	<hr/> 229 794
Not 7 Driftskostnader		
Vägavgifter, arrende	52 000	52 000
Fastighetsförsäkring	37 955	34 705
Arvode förvaltning	322 026	198 120
Kabel-TV	103 888	98 526
Juridiska kostnader	375	0
Revisionsarvode, externt	19 000	11 750
Möteskostnader	2 093	7 126
Fastighetsskötsel	832 778	985 345
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 6 000	0
Obligatoriska besiktningar	10 948	10 080
Snöröjning	179 699	67 139
Förbrukningsmateriel	59 596	57 937
Vatten	211 791	238 714
El	100 641	108 921
Uppvärmning	864 329	964 661
Sophantering	225 633	249 211
	<hr/> 3 016 752	<hr/> 3 084 233

27

	2009-12-31	2008-12-31
Not 8 Övriga kostnader		
Lokalkostnader	- 600	0
Kreditupplysningar	1 875	0
Kontorsmateriel	9 569	16 221
Telefon och porto	2 356	2 304
Medlems- och föreningsavgifter	3 672	3 456
Köpta tjänster	5 732	17 797
	<hr/> 22 604	<hr/> 39 777
Not 9 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	42 799	41 002
Föreningsvald revisor	500	500
Utbildning, förtroendevalda	9 900	4 300
Summa	<hr/> 53 199	<hr/> 45 802
Sociala kostnader	11 644	11 742
	<hr/> 64 843	<hr/> 57 544
Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	500 000	445 071
Maskiner och inventarier	8 325	8 325
Installationer	65 075	65 075
	<hr/> 573 400	<hr/> 518 471
Not 11 Ränteintäkter		
Ränteintäker bank, Nordea	6	0
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	2 501	23 549
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	4 315	22 570
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	1 002	326
Övriga ränteintäkter	863	1 235
	<hr/> 8 686	<hr/> 47 680
Not 12 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	2 450 053	4 493 624
Övriga räntekostnader	303	0
Övriga finansiella kostnader	40	2 857
	<hr/> 2 450 396	<hr/> 4 496 481
Not 13 Bokslutsdispositioner		
Löneskatt och fastighetsavgift	- 8 476	0
	<hr/> - 8 476	<hr/> 0

BJ

	2009-12-31	2008-12-31
Not 14 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	98 620 003	98 620 003
Mark	4 740 000	4 740 000
Anslutningsavgifter	650 751	650 751
Standardförbättringar	675 000	675 000
Summa anskaffningsvärden	104 685 754	104 685 754
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-12 855 640	-12 410 569
Anslutningsavgifter	- 260 300	- 195 225
Standardförbättringar	- 675 000	- 675 000
	-13 790 940	-13 280 794
Årets avskrivning byggnader	- 500 000	- 445 071
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 290 940	-13 725 865
Restvärde enligt plan vid årets slut	90 394 814	90 959 889
Varav		
Byggnader	85 264 363	85 764 363
Mark	4 740 000	4 740 000
Anslutningsavgifter	390 451	455 526
Taxeringsvärden		
bostäder	69 600 000	69 600 000
Totalt taxeringsvärde	69 600 000	69 600 000
varav byggnader	51 000 000	51 000 000
Not 15 Maskiner och inventarier		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	198 150	198 150
Summa anskaffningsvärden	198 150	198 150
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 181 501	- 173 176
Installationer	65 075	65 075
	- 116 426	- 108 101
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 8 325	- 8 325
Installationer	- 65 075	- 65 075
	- 73 400	- 73 400
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 189 826	- 181 501
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 324	16 649
Varav		
Inventarier och verktyg	8 324	16 649

PI
△

	2009-12-31	2008-12-31	
Not 16 Långfristiga värdepappersinnehav			
1000 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	500 000	500 000	
	<u>500 000</u>	<u>500 000</u>	
Not 17 Kundfordringar			
Kundfordringar	204	0	
	<u>204</u>	<u>0</u>	
Not 18 Skattefordringar			
Skattekonto	2 184	1 321	
	<u>2 184</u>	<u>1 321</u>	
Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 972	25 972	
Upplupna ränteintäkter	633	2 824	
Fastighetsavgift/skatt	129 449	106 030	
Förutbetalda räntekostnader	398 542	5 491	
	<u>554 596</u>	<u>140 317</u>	
Not 20 Likviditetsplacering via Riksbyggen			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 700 000	350 000	
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	700 000	0,30	2010-02-05
90 dagar	1 000 000	0,50	2010-03-09
Not 21 Kassa och bank			
Bankmedel, Nordea	263 513	0	
Avräkning med Swedbank	1 085 717	1 301 586	
	<u>1 349 230</u>	<u>1 301 586</u>	
Not 22 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och</i>		
	<i>uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	11 562 003	944 782	- 121 016
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			- 222 334
Avsättning till underhållsfond		439 550	
Uttag ur underhållsfond		- 217 216	
Årets resultat			1 566 167
Vid årets slut	11 562 003	1 167 116	1 222 817

RJ

	2009-12-31	2008-12-31
Not 23 Fastighetslån		
Fastighetslån	79 799 355	80 299 356
Avgår amortering	- 500 000	- 500 000
Skuld vid årets slut	79 299 355	79 799 356

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	1,61%	rörligt	79 799 356	500 000	79 299 356
			79 799 356		79 299 356

Föreningen innehar ränteswap hos Nordea enligt följande

Låneinstitut	Ränta	Löptid tom	Nominellt belopp
Nordea	2,67%	2014-03-14	20 000 000
Nordea	4,69%	2015-06-15	20 000 000
Nordea	3,63%	2016-06-14	20 000 000

Eventuell ränteskillnad som skall erhållas eller erläggas på grund av en ränteswap redovisas i posten räntekostnader i samband med att betalning sker. Ränteswaparna innebär att föreningens räntekostnad för fastighetslånen i realiteten var i genomsnittsränta på 3,64 % under 2009 (5,05% under år 2008).

En Swap är en form av derivatinstrument som utgör ett avtal mellan två parter om att göra betalningar till varandra i framtiden i enlighet med vissa villkor för att anpassa den finansiella risken. Ordet Swap är engelska för byte och kommer sig av att avtalsparterna byter risker och betalningsströmmar med varandra.

En ränteswap är ett avtal under en bestämd tidsperiod om byte av ränteflöden mellan två parter och därmed ett fristående instrument utan koppling till en eventuell kredit. Exempel på ett swapavtal där en aktör som lånar till fast ränta (ex bunden ränta i 5 år) kan vilja byta ränteflöde med en annan aktör som lånar till rörlig ränta.

Ränteswappar används för att hantera föreningens ränterisk och ger föreningen möjlighet att aktivt förändra skuldportföljen under löptiden.

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	60 422	480 774
Upplupna elkostnader	3 200	8 832
Upplupna värmekostnader	97 033	0
Upplupna kostnader för renhållning	0	15 922
Upplupna revisionsarvoden	15 000	11 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	500
Förutbetalda hyror och avgifter	514 673	443 956
	690 328	960 984



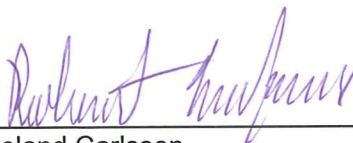
2009-12-31

2008-12-31

Lund 2010- 03-01



Niklas Pettersson



Roland Carlsson



Ann-Louise Johansson



Elisabeth Tellander



Gunnar Jerneholt

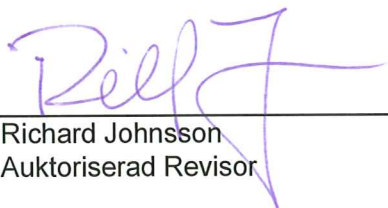


Stefan Persson

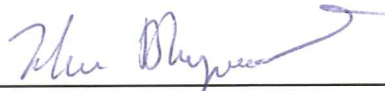


Per Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den
Lund 2010- 04-28
Ernst & Young



Richard Johnsson
Auktoriserad Revisor



Johan Blomquist

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Ladusvalan i Lund

Org.nr 716438-9350

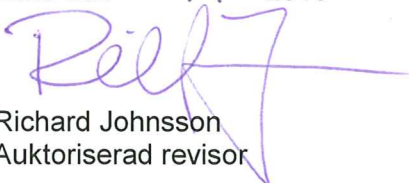
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Ladusvalan i Lund för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 28 / 4 2010


Richard Johnsson
Auktoriserad revisor


Johan Blomqvist
Föreningsrevisor

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.