

ÅRSREDOVISNING 2010



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 numera betalar bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring sk. bostadsrättstillägget. Bostadsrättstillägget 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 2010

Under 2010 har fokus legat på att få vår nya skötsel av föreningen på plats samt vårt stora målningsarbete utomhus. Dessutom fyllde föreningen 20 år, som vi uppmärksammade på årsmötet.

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. Detta förslag godkände extrastämman i mars 2008.

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 ränteswapen på 20 miljoner i 7 år till en ränta på 3.63%

Den rörliga ränta vi har som underliggande kredit är på 3,60% i december 2010 (förra året var den på 1.61%). I budgeten för 2011 har vi räknat med att den rörliga räntan är på 2,75% under första kvartalet, 3,05% under kvartal två och tre samt 3,25% under kvartal fyra.

Ränteswaparna innebar att föreningens fastighetslån i realiteten hade en genomsnittsränta på 4,29% under 2010 (3,64% under år 2009).

Föreningen har totalt haft 13 lägenhetsöverlåtelser under året. (År 2009 var det 14 st.) Genomsnittspriset har varit 470 000 kr (485 953 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 fyra medlemsblad samt hållits ett informationsmöte den 2 december om föreningens ekonomi och underhållsåtgärder. På vår hemsida finns aktuell information om vår förening. Titta gärna på www.ladusvalan.se.

Föreningen har också tagit fram en miljöplan, som delades ut till samtliga medlemmar i januari 2010, som styrelsen arbetar efter. Under året blev föreningens energideklaration klar och den kostade oss 50.500kr. Energideklarationerna är uppsatt i samtliga trapphus samt utdelad till marklägenheterna. Energideklarationen har inte gett några större förslag till att minska energianvändningen i föreningen.

På årsmötet den 10 maj beslutade stämman att föreningen skall teckna en gemensam bostadsrättstilläggsförsäkring via fastighetsförsäkringen. Detta innebär att man själv endast behöver teckna en hemförsäkring, medan föreningen betalar kostnaden för bostadsrättstillägget, mer information finns på vår hemsida.

De lägenheter som har samma adress har fått ett nytt lägenhetsnummer. Det nya lägenhetsnumret är fyrsiffrigt och tillsammans med adressen en unik identitet för varje bostad. Dessa nummer är utdelade till de berörda lägenheterna och även uppsatta i trapphusen. Bostadsrättsföreningen kommer parallellt att fortsätta att använda de gamla lägenhetsnummerna.

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

- Målning utvändigt inkl byte av plank 1.157.635 kr
- Låssystem 309.565 kr

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

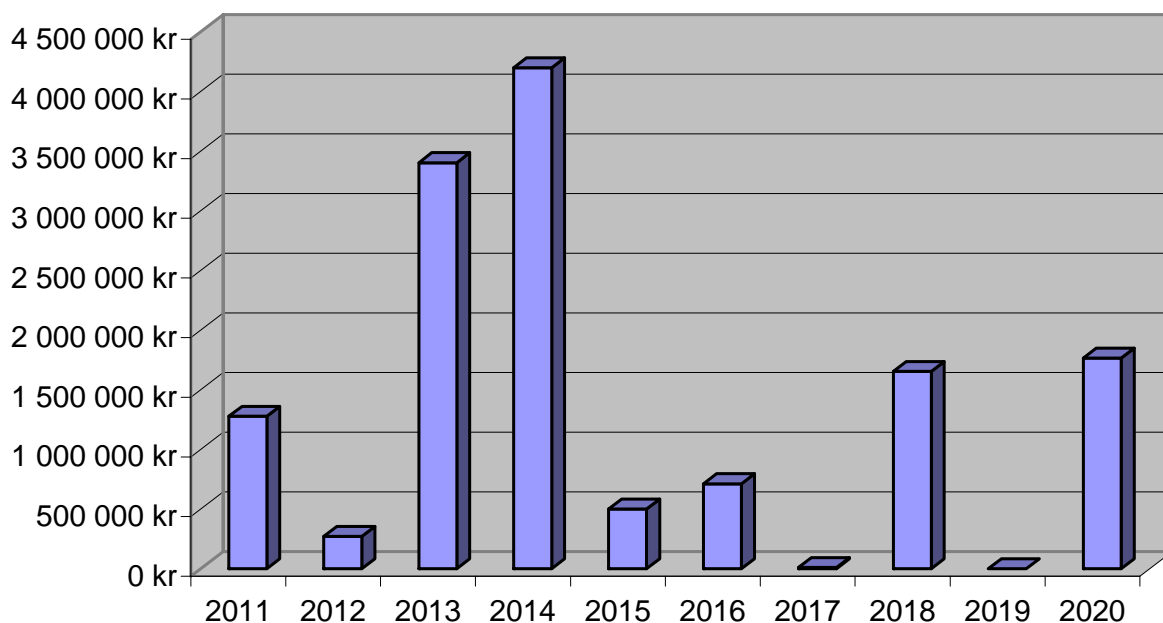
- Miljö- och trivselgruppen ska arbeta med de s.k. mjuka frågorna i föreningen. Exempelvis boendemiljöfrågor och trivselaktiviteter
- Teknikgruppen arbetar med våra byggnader och utemiljö. Planerar för framtida behov av underhåll, exempelvis trapphusen, minimaster mm. Gruppen tittar också på vilka energibesparingar vi kan göra och trygghetsfrågor, exempelvis säkerhetsdörrar och lås. Gruppen ansvarar även för underhållsplanen. Gruppen ansvarar för grönplanen och att 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 1.380.069 kr (1.580.400 kr) för de närmaste 10 åren.

Planerat underhåll 10 år



Bland de större åtgärderna de närmaste tio åren är följande:

År 2011

Målning plåt mm	1 219 656kr
Byte dölfogar	58 344 kr

År 2012

Målning invändigt	189 027 kr
OVK-besiktningar	39 720 kr

År 2013

Målning invändigt	192 385 kr
Byte Minimaster	3 182 400 kr

År 2014

Utvändig målning mm	1 887 399 kr
Dörrar	1 636 620 kr
Målning invändigt	354 330 kr
Cirkulationspump vatten	183 210 kr

År 2015

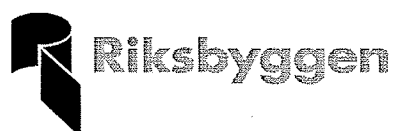
Belysning mm	224 665 kr
Cirkulationspump värme	91 800 kr
OVK-besiktningar	64 190 kr

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</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 2010-01-01 - 2010-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Niklas Pettersson	Ordförande	Stämman	2012
Roland Carlsson	Vice ordförande	Stämman	2012
Ann-Louise Johansson	Sekreterare	Stämman	2011
Elisabeth Tellander	Flyttat jun-2010	Stämman	2011
Gunnar Jerneholt	Ledamot	Stämman	2011
Per Svensson	Ledamot RB	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Greta Hansson		Stämman	2011
Ingvar Kullenberg		Stämman	2011
Ann-Christin Gullstrand		Stämman	2011
Roger Wallsten		Stämman	2011
Oskar Landby		Stämman	2011
Lena Norlund		Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamöterna Ann-Louise Johansson, Elisabeth Tellander och Gunnar Jerneholt samt samtliga suppleanterna.

Ordinarie revisorer

Ernst & Young	Auktoriserad revisor	Stämman	2011
Jakob Strasser	Föreningsvald revisor	Stämman	2011

Revisorssuppleanter

Irene Svensson	Revisorsuppleant	Stämman	2011
----------------	------------------	---------	------

Valberedning

Lisbeth Jerneholt	Valberedning	Stämman	2011
-------------------	--------------	---------	------

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 74 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 69 600 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

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 124,6 tkr (282,6) och planerat underhåll för 1 555,2 tkr (217,2). Reparationskostnaderna specificeras i not 5 till resultaträkningen.

Utfört underhåll

Föreningen har under året genomfört följande större underhållsåtgärder; installation av porttelefon och utvändigt målning.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 12 418,3 tkr (15 804 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 (439,5 tkr) eller 50 kr/kvm (50 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret 2010 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-El. Under året har också föreningen tagit fram en miljöplan.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 10 Maj 2010. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 133

Ekonomi

Årets resultat är sämre än föregående år p.g.a. högre snökostnad, förvaltning, räntekostnader och fjärrvärmekostnader. Driftskostnaderna i föreningen har ökat (se diagram 1) jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har ökat (se diagram 1), p.g.a. högre rörlig ränta och en korrigerig av bokslutsdisposition.

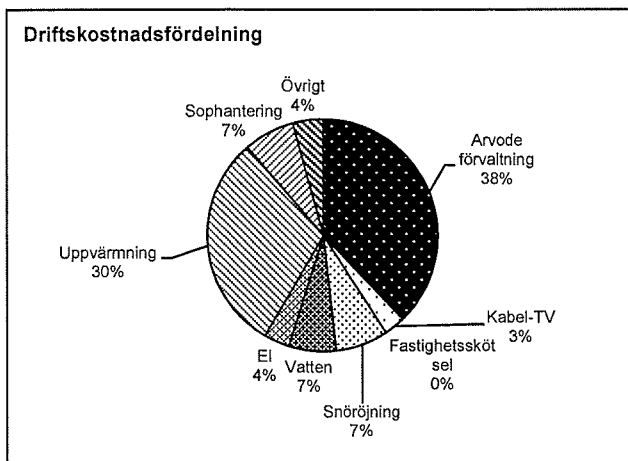
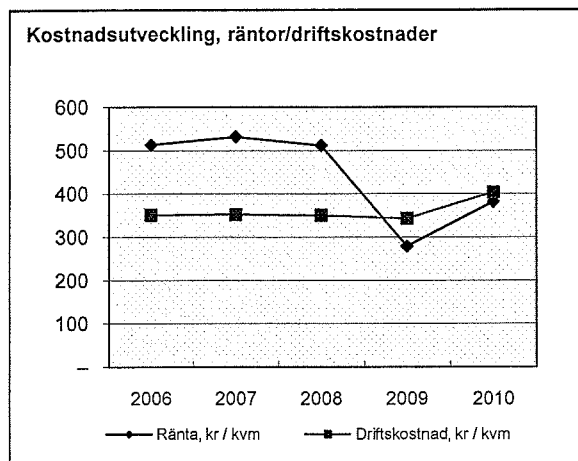
Årets resultat jämfört med budget har minskat med 1 600 tkr p.g.a. att underhålls åtgärderna låg inte i budgeten, högre förvaltningskostnader, räntekostnader och snöröjning. Nästa års budget visar på en ökning av resultatet jämfört med detta års resultat p.g.a. inga större underhållsåtgärder är inplanerade. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning innan avsättning till underhållsfonden, men styrelsen har beslutat om höjning på 2 %.

Föreningens likviditet har under året försämrats men är fortfarande bra.

Resultat och ställning (tkr)

	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelsens intäkter	8 332	8 287	8 452	8 165	7 833
Årets resultat	- 1 045	1 566	162	- 673	- 815
Resultat efter fondförändringar	71	1 344	99	- 913	- 825
Balansomslutning	92 905	94 509	93 270	93 751	94 776
Soliditet %	14%	15%	13%	13%	14%
Likviditet %	152%	205%	113%	137%	200%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	751	751	767	781	763
Bränsletillägg, kr / kvm	116	116	117	116	96
Driftskostnad, kr / kvm	403	343	351	352	351
Ränta, kr / kvm	381	279	511	532	513
Underhållsfond, kr / kvm	6	133	107	100	73
Lån, kr / kvm	8 906	8 964	9 021	9 128	9 158

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

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2009 då avgifterna sänktes med 2%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2011 har styrelsen beslutat om 2 % höjning av årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 751 kr kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2010 har 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk- och Adm. Förvaltning	2007-01-01	2011-12-31
Riksbyggen	Teknisk förv., underhåll och energi	2009-02-01	2011-12-31
Riksbyggen	Fastighetsköstel, jour, trädgård, städning	2010-01-01	2011-12-31
Skanska Väg	Snöröjning	2010-12-01	2011-03-31
Kone	Service hissar	2006-01-01	2012-12-31
Inspecta Sweden	Hiss besiktning	2005-11-30	2011-11-29
Comhem	Kabel-TV	2006-06-01	2011-06-02
Ownit	Bredband	2008-06-01	2011-05-31
Eurp Park	Parkering	2004-04-01	2013-03-31
Luleå Energi	El	2009-01-01	2013-12-31
Lunds Renhållning	Sopphantering	2009-05-01	2012-04-30

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 222 867
Årets resultat före fondförändring	-1 044 700
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-439 550
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 555 189
Summa över/underskott	1 293 806

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	1 293 806

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>2010-01-01 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01 2009-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	7 297 857	7 298 037
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 43 581	- 38 505
Bränsleavgifter	3	1 023 765	1 023 765
Övriga förvaltningsintäkter	4	54 117	3 653
		8 332 158	8 286 950
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	- 124 644	- 282 621
Planerat underhåll	6	-1 555 189	- 217 216
Fastighetsavgift/skatt		- 130 254	- 129 744
Driftskostnader	7	-3 546 914	-3 016 752
Övriga kostnader	8	- 92 425	- 22 604
Personalkostnader	9	- 68 109	- 64 843
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	- 573 399	- 573 400
		-6 090 934	-4 307 179
Rörelseresultat		2 241 224	3 979 771
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		58 000	20 000
Ränteintäkter	11	9 834	8 686
Räntekostnader	12	-3 353 759	-2 450 396
Jämförelsestörande finansiella poster		0	- 370
		-3 285 925	-2 422 080
Resultat efter finansiella poster		-1 044 700	1 557 691
Bokslutsdispositioner			
Löneskatt 2003-2007	13	0	8 476
Årets resultat		-1 044 700	1 566 167
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 439 550	- 439 550
Ianspråktagande av underhållsfond		1 555 189	217 216
Förändring av underhållsfond		1 115 639	- 222 334
Resultat efter fondförändring		70 939	1 343 833

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	14	89 829 739	90 394 814
Maskiner och inventarier	15	0	8 324
		<u>89 829 739</u>	<u>90 403 138</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	500 000	500 000
Summa anläggningstillgångar		<u>90 329 739</u>	<u>90 903 138</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	17	2 260	204
Skattefordringar	18	131 190	131 633
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	73 637	425 147
		<u>207 087</u>	<u>556 984</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	20	600 000	1 700 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bankmedel	21	262 953	263 513
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		1 504 738	1 085 717
		<u>1 767 691</u>	<u>1 349 230</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 574 778</u>	<u>3 606 214</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>92 904 517</u>	<u>94 509 352</u>

RJ

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	22		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		11 562 003	11 562 003
Underhållsfond		51 427	1 167 116
		<u>11 613 430</u>	<u>12 729 119</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 222 867	- 121 016
Årets resultat		-1 044 700	1 566 167
Avsättning till underhållsfond		- 439 550	- 439 550
Anspråktagande av underhållsfond		1 555 189	217 216
		<u>1 293 806</u>	<u>1 222 817</u>
<i>Summa eget kapital</i>		12 907 236	13 951 936
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	23	78 299 356	78 799 356
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		500 000	500 000
Leverantörsskulder		329 452	554 777
Medlemmarnas reparationsfond		9 908	12 955
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	858 565	690 328
		<u>1 697 925</u>	<u>1 758 060</u>
<i>Summa skulder</i>		79 997 281	80 557 415
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 904 517	94 509 352
Ställda säkerheter			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		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, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). 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

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen 2010-12-31 beräknats till 33 832 033 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget. Efter dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är ränta på konto i bank skattebefriad till den del ränteinkomsten kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet. Detta innebär att ingen skatt betalas för ränteinkomster under 2010. Föreningen kommer att begära omprövning av tidigare deklarationer och återbetalning av felaktig uttagen skatt.

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.



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.

	2010-12-31	2009-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	6 603 188	6 603 188
Årsavgifter, lokaler	412 452	412 452
Hyror, lokaler	12 800	13 200
Hyror, garage	220 200	220 179
Hyror, p-platser	49 217	49 019
	<hr/> 7 297 857	<hr/> 7 298 037
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 12 000	0
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 30 270	- 34 200
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 1 311	- 4 305
	<hr/> - 43 581	<hr/> - 38 505
Not 3 Bränsleavgifter		
Bränsleavgifter, bostäder	1 023 765	1 023 765
	<hr/> 1 023 765	<hr/> 1 023 765
Not 4 Övriga förvaltningsintäkter		
Övriga lokalintäkter	2 600	0
Parkeringsintäkter, Europark	8 198	3 653
Försäkringsersättningar	43 319	0
	<hr/> 54 117	<hr/> 3 653
Not 5 Reparationer		
Material markytor	0	26 250
Bostäder	8 325	9 423
Vatten/Avlopp	58 836	117 836
Värme	1 814	5 452
Ventilation	5 489	31 224
Elinstallationer	6 482	16 754
Tele/TV/Porttelefon	0	- 241
Hissar	1 088	5 493
Övriga installationer	26 746	0
Huskropp	1 953	54 359
Gårdar och grönanläggningar	13 913	0
Övriga reparationer	0	7 596
Självrisk	0	8 475
	<hr/> 124 644	<hr/> 282 621

RF

	2010-12-31	2009-12-31
Not 6 Planerat underhåll		
Bostäder	1 477 328	55 966
Lokaler, gemensamma utrymmen	75 000	23 125
Låssystem	2 861	138 125
	<hr/>	<hr/>
	1 555 189	217 216
 Not 7 Driftskostnader		
Vägavgifter, arrende	64 000	52 000
Fastighetsförsäkring	44 658	37 955
Arvode förvaltning	1 322 263	1 154 804
Kabel-TV	105 118	103 888
Juridiska kostnader	2 440	375
Revisionsarvode, externt	10 000	19 000
Möteskostnader	5 130	2 093
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 9 400	- 6 000
Obligatoriska besiktningar	43 254	10 948
Snöröjning	262 214	179 699
Förbrukningsmateriel	33 507	59 596
Vatten	231 478	211 791
El	124 181	100 641
Uppvärmning	1 060 381	864 329
Sophantering	247 690	225 633
	<hr/>	<hr/>
	3 546 914	3 016 752
 Not 8 Övriga kostnader		
Lokalkostnader	0	- 600
Kreditupplysningar	1 219	1 875
Kontorsmateriel	16 047	9 569
Telefon och porto	2 487	2 356
Medlems- och föreningsavgifter	3 672	3 672
Köpta tjänster	68 980	5 732
Bankkostnader	20	0
	<hr/>	<hr/>
	92 425	22 604
 Not 9 Personalkostnader		
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Styrelsearvode	42 800	42 799
Övriga ersättningar till förtroendevalda	406	0
Föreningsvald revisor	500	500
Utbildning, förtroendevalda	12 800	9 900
Summa	<hr/>	<hr/>
	56 506	53 199
Sociala kostnader	11 603	11 644
	<hr/>	<hr/>
	68 109	64 843
 Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	500 000	500 000
Maskiner och inventarier	8 324	8 325
Installationer	65 075	65 075
	<hr/>	<hr/>
	573 399	573 400
 Not 11 Ränteintäkter		
Ränteintäkter bank	0	6
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	954	2 501
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	7 238	4 315
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	1 575	1 002
Övriga ränteintäkter	67	863
	<hr/>	<hr/>
	9 834	8 686

Handwritten signature

	2010-12-31	2009-12-31
Not 12 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	3 353 139	2 450 053
Övriga räntekostnader	560	303
Övriga finansiella kostnader	60	40
	<u>3 353 759</u>	<u>2 450 396</u>
Not 13 Bokslutsdispositioner		
Löneskatt och fastighetsavgift	0	- 8 476
	<u>0</u>	<u>- 8 476</u>
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	<u>104 685 754</u>	<u>104 685 754</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-13 355 640	-12 855 640
Anslutningsavgifter	- 325 375	- 260 300
Standardförbättringar	- 675 000	- 675 000
	<u>-14 356 015</u>	<u>-13 790 940</u>
Årets avskrivning byggnader	- 500 000	- 500 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-14 856 015</u>	<u>-14 290 940</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>89 829 739</u>	<u>90 394 814</u>
<i>Varav</i>		
Byggnader	84 764 363	85 264 363
Mark	4 740 000	4 740 000
Anslutningsavgifter	325 376	390 451
Taxeringsvärden		
Totalt taxeringsvärde	74 600 000	69 600 000
<i>varav byggnader</i>	56 000 000	51 000 000
Not 15 Maskiner och inventarier		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	198 150	198 150
Summa anskaffningsvärden	<u>198 150</u>	<u>198 150</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 189 826	- 181 501
Installationer	65 075	65 075
	<u>- 124 751</u>	<u>- 116 426</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 8 324	- 8 325
Installationer	- 65 075	- 65 075
	<u>- 73 399</u>	<u>- 73 400</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 198 150</u>	<u>- 189 826</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>0</u>	<u>8 324</u>
<i>Varav</i>		
Inventarier och verktyg	0	8 324

RF

2010-12-31 2009-12-31

Not 16 Långfristiga värdepappersinnehav
1000 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen

500 000	500 000
500 000	500 000

Not 17 Kundfordringar
Kundfordringar

2 260	204
2 260	204

Not 18 Skattefordringar
Fastighetsavgift/skatt
Skattekonto

128 939	129 449
2 251	2 184
131 190	131 633

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	27 186	25 972
Upplupna ränteeinkäfter	400	633
Fastighetsförsäkring	46 051	0
Förutbetald räntekostnad	0	398 542
	73 637	425 147

Not 20 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	600 000	1 700 000
Typ	Saldo	Ränta Slutdatum
30 dagar	600 000	1,20 2011-01-11

Not 21 Bankmedel
Bankmedel

262 953	263 513
262 953	263 513

Not 22 Eget kapital

Bundet Bundet Fritt

	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	11 562 003	1 167 066	1 222 817
Disposition enl årsstämmbeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			1 115 639
Avsättning till underhållsfond		439 550	
Uttag ur underhållsfond		-1 555 189	
Årets resultat			-1 044 700
Vid årets slut	11 562 003	51 427	1 293 756

Not 23 Fastighetslån

Fastighetslån	78 799 356	79 299 356
Avgår nästa års amortering	- 500 000	- 500 000
Skuld vid årets slut	78 299 356	78 799 356

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	3,60	Rörligt	79 299 356	500 000	78 799 356
			79 299 356	500 000	78 799 356

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

RJ

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 4,28 % under 2010 (3,64% under år 2009).

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.

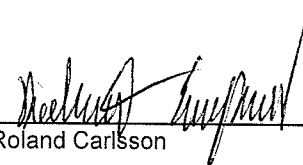
Ränteswappar används för att hantera föreningens ränterisk och ger föreningen möjlighet att aktivt förändra skuldportföljen under löptiden.

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

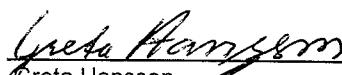
Upplupna räntekostnader	154 191	60 422
Upplupna elkostnader	12 216	3 200
Upplupna värmekostnader	152 372	97 033
Upplupna kostnader för renhållning	12 651	0
Upplupna revisionsarvoden	10 000	15 000
Förutbetalda hyror och avgifter	517 135	514 673
	<hr/>	<hr/>
	858 565	690 328

Lund 2011-03-17

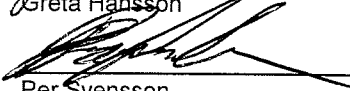

Niklas Pettersson


Roland Carlsson


Ann-Louise Johansson

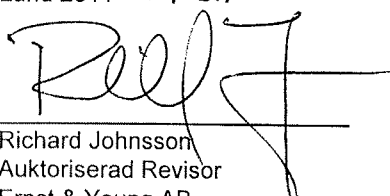

Greta Hansson



Gunnar Jerneholt


Per Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Lund 2011 - 04 - 27


Richard Johnsson
Auktoriserad Revisor
Ernst & Young AB


Jakob Strasser
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Ladusvalan i Lund

Org.nr 716438-9350

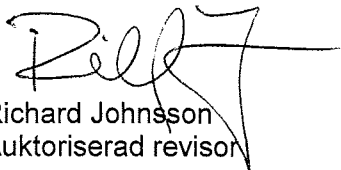
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Ladusvalan i Lund för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

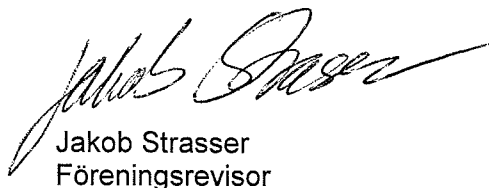
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 redovisnings sed 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 27/4 2011


Richard Johnsson
Auktoriserad revisor


Jakob Strasser
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 finansieras (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 25% 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.