

ÅRSREDOVISNING 2011



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

Verksamhetsberättelse för Riksbyggens Brf Ladusvalan i Lund år 2011

Under 2011 har fokus legat på att titta på långsiktiga åtgärder för att förbättra vår bostadsrättsförening.

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%. Under år 2011 har vi tecknat om den första ränteswapen till en ränta på 3.80% i 10år, dvs sänkt ränta med 0,89% samt fått en bättre spridning på förfallodatumen.

Den rörliga ränta vi har som underliggande kredit är på 3,68% i december 2011 (förra året var den på 3.6%). I budgeten för 2012 har vi räknat med att den rörliga räntan är på 3,5% under första halvåret oh 3,0% under andra halvåret.

Ränteswaparna innebar att föreningens fastighetslån i realiteten hade en genomsnittsränta på 4,33% under 2011 (4,29% under år 2010).

Föreningen har totalt haft 11 lägenhetsöverlåtelser under året. (År 2010 var det 13 st.) Genomsnittspriset har varit 601 364 kr (470 000 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. För tio år sedan var genomsnittspriset 198.105 kr, vilket innebär att lägenhetspriserna tre dubblats på tio år.

Under året har det kommit ut tre medlemsblad samt hållits ett informationsmöte den 30 november om föreningens ekonomi och underhållsåtgärder. På vår hemsida finns aktuell information om vår förening. Titta gärna på www.ladusvalan.se.

På årsmötet den 9 maj beslutade stämman att föreningen skall dela Samfällighetsföreningen Juryn, Anläggning A(SMF Juryn), som idag består av vår förening och 22 villor. SMF Juryn förvaltar idag en lekplats samt väg och cykel- och gångbana, som vår förening äger. SMF Juryns årsmöte beslutade också om att vi ska dela att göra på beslutat om delning. Därefter har Lunds Lantmäteriet tagit fram förslag på hur delning ska gå till och beslut om delningen tas under våren 2012 och vi räknar att delningen är helt klart under sommaren 2012.

Vi har tecknat ett nytt kabel-tv avtal med Comhem, som innebär att vi fort en sänkt kabel-tv avgift med cirka 20%.

De miljöåtgärder vi gjort under året är att vi i december 2011 började sortera matavfall.

Vi har gjort en del reparationer och underhållsåtgärder under det senaste året. Det vi gjort är markarbeten för 663.613 kr samt byte av dilatationsfogar, men detta arbete slutfördes inte förrän i januari 2012.

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

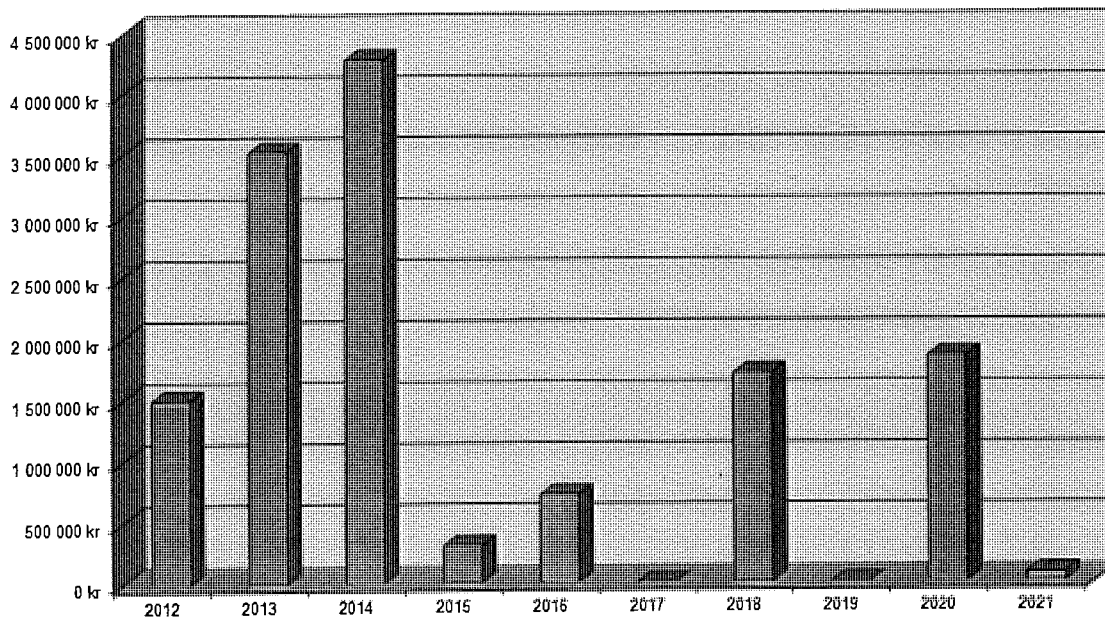
- Miljö- och trivselgruppen ska arbeta med de s.k. mjuka frågorna i föreningen. Exempelvis boendemiljöfrågor och trivselaktiviteter
- Teknikgruppen arbetar med våra byggnader och utemiljö. Planerar för framtida behov av underhåll, exempelvis trapphusen, minimaster mm. Gruppen tittar också på vilka energibesparingar 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 1.392.821 kr (1.380.069 kr) för de närmaste 10 åren.

Planerat underhåll 10 år



Bland de större åtgärderna de närmaste tio åren är följande:

År 2012

Målning stuprör, plåt mm	1 223 511 kr
Målning trapphus	193 965 kr
OVK-besiktningar	38 070 kr

År 2013

Byte Minimaster	3 297 300 kr
Målning trapphus	192 405 kr

År 2014

Utvändig målning mm	1 885 000 kr
Dörrar	1 750 000 kr
Målning invändigt	355 000 kr
Värmeväxlare mm	183 000 kr

År 2015

Belysning mm	228 000 kr
OVK-besiktningar mm	65 000 kr

År 2016

Asfaltering	318 000 kr
Målning träpanel	376 000 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 2011-01-01 - 2011-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Vald t.o.m.

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>årsstämman</u>
Niklas Pettersson	Ordförande	Stämman	2012
Roland Carlsson	Vice ordförande	Stämman	2012
Ann-Louise Johansson	Sekreterare	Stämman	2013
Gunnar Jerneholt	Ledamot	Stämman	2013
Ingvar Kullenberg	Vice sekreterare	Stämman	2013
Per Svensson	Ledamot RB	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Greta Hansson		Stämman	2012
Ann-Christin Gullstrand		Stämman	2012
Roger Wallsten		Stämman	2012
Oskar Landby		Stämman	2012
Anna Olsson		Stämman	2012
Lena Persson		Riksbyggen	

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

Ordinarie revisorer

Jakob Strasser	Föreingsvald Revisor	Stämman	2012
Ernst & Young AB	Revisor aukt.	Stämman	2012

Revisorssuppleanter

Irene Svensson	Revisorsuppleant	Stämman	2012
----------------	------------------	---------	------

Valberedning

Lisbeth Jerneholt	Valberedning	Stämman	2012
Audur Armannsdottir-Carlsson	Valberedning	Stämman	2012

Studieorganisatör

Niklas Pettersson	Studieorganisatör	Styrelsen	
-------------------	-------------------	-----------	--

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Juryn 2 i Lund kommun. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adress är Sakförarevägen i Lund.

Lägenhetsfördelning:

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

Dessutom tillkommer:

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 74 600 000 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 258,2 tkr och planerat underhåll för 663,6 tkr. Reparationskostnaderna specificeras i not 5 till resultaträkningen.

Utfört underhåll

Föreningen har under året genomfört en större underhållsåtgärder på markytorna.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 12 999,7 tkr (12 418,3 tkr) för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden över tid för föreningen ligger på 1 176,9 tkr/år (139 kr/kvm)

Styrelsen har gjort en värdering av underhållsplanen och efter denna anser styrelsen att den årliga genomsnittliga kostnaden är 641,7 tkr (439,5 tkr) eller 73 kr/kvm (50 kr/kvm).

Avsättning för verksamhetsåret 2011 sker med 73 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 9 maj 2011. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 133 (den 2011-12-31)

Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre underhållsåtgärder. Driftskostnaderna i föreningen har ökat (se diagram 1) jämfört med föregående år beroende på generella kostnadsökningar. Räntekostnaderna har ökat (se diagram 1).

Årets resultat jämfört med budget har minskat med 962,7 tkr p.g.a. högre ränte och driftskostnader. Nästa års budget visar på en ökning av resultatet jämfört med detta års resultat. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året försämrats.

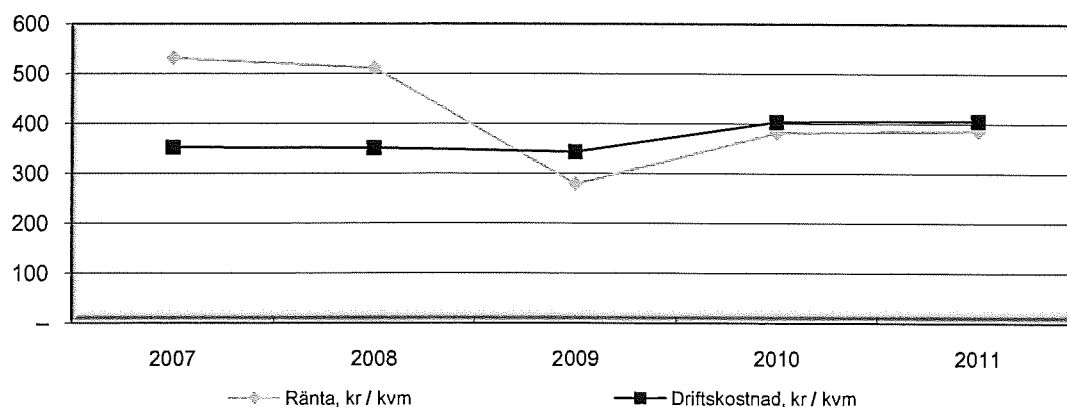
EF

Resultat och ställning (tkr)

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsens intäkter	8 444	8 332	8 287	8 452	8 165
Årets resultat	- 171	- 1 045	1 566	162	- 673
Resultat efter fondförändringar	- 149	71	1 344	99	- 913
Balansomslutning	92 825	92 905	94 509	93 270	93 751
Soliditet %	14%	14%	15%	13%	13%
Likviditet %	134%	152%	205%	113%	137%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	767	751	751	767	781
Bränsletillägg, kr / kvm	117	116	116	117	116
Driftskostnad, kr / kvm	406	403	343	351	352
Ränta, kr / kvm	386	381	279	511	532
Underhållsfond, kr / kvm	3	6	133	107	100
Lån, kr / kvm	8 850	8 906	8 964	9 021	9 128

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

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2011 då avgifterna höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012 har styrelsen beslutat om 1,5 % höjning av årsavgiften from 1 januari. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 767 kr kvm/år. Även 1 januari 2012 höjde vi bränsleavgifterna med 1,5%.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 13 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

FF

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk- och Adm. Förvaltning	2007-01-01	2012-12-31
Riksbyggen	Teknisk förv., underhåll och energi	2009-02-01	2012-12-31
Riksbyggen	Fastighetsköstrel, jour, trädgård, städning	2010-01-01	2012-12-31
Skanska Väg	Snöröjning	2011-11-01	2012-03-31
Kone	Service hissar	2006-01-01	2012-12-31
Inspecta Sweden	Hiss besiktning	2005-11-30	2012-11-29
Comhem	Kabel-TV	2011-06-02	2014-06-01
Ownit	Bredband	2008-06-01	2012-05-31
Eurp Park	Parkering	2004-04-01	2013-03-31
Luleå Energi	El	2009-01-01	2013-12-31
Lunds Renhållning	Sophantering	2009-05-01	2012-04-30

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 293 806
Årets resultat före fondförändring	-170 610
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-641 743
Årets ianspråktagande av underhållsfond	663 613
Summa över/underskott	<u>1 145 067</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	1 145 067

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>2011-01-01 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01 2010-12-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter och hyror	1	7 431 402	7 297 857
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 31 019	- 43 581
Bränsleavgifter	3	1 024 454	1 023 765
Övriga förvaltningsintäkter	4	18 771	54 117
		8 443 608	8 332 158
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Reparationer	5	- 258 214	- 124 644
Planerat underhåll	6	- 663 613	-1 555 189
Fastighetsavgift/skatt		- 132 804	- 130 254
Driftskostnader	7	-3 565 940	-3 546 914
Övriga kostnader	8	- 35 648	- 92 425
Personalkostnader	9	- 80 351	- 68 109
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	- 565 075	- 573 399
		-5 301 645	-6 090 934
Rörelseresultat		3 141 963	2 241 224
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		50 000	58 000
Ränteintäkter och liknande poster	11	28 937	9 834
Räntekostnader och liknande poster	12	-3 391 510	-3 353 759
		-3 312 573	-3 285 925
Resultat efter finansiella poster		- 170 610	-1 044 700
Årets resultat		- 170 610	-1 044 700
<i>Tillägg till resultaträkningen</i>			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		- 641 743	- 439 550
<i>lanspråktagande av underhållsfond</i>		663 613	1 555 189
<i>Förändring av underhållsfond</i>		21 870	1 115 639
<i>Resultat efter fondförändring</i>		- 148 740	70 939

RJ

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	89 264 664	89 829 739
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	500 000	500 000
Summa anläggningstillgångar		89 764 664	90 329 739
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		- 44 841	0
Kundfordringar	15	44 841	2 260
Skattefordringar	16	126 389	128 939
Övriga fordringar	17	3 436	2 251
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	74 357	73 637
		<u>204 182</u>	<u>207 087</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	19	1 200 000	600 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bankmedel	20	122 465	262 953
Avräkning med Swedbank		1 533 908	1 504 738
		<u>1 656 373</u>	<u>1 767 691</u>
Summa omsättningstillgångar		3 060 555	2 574 778
SUMMA TILLGÅNGAR		92 825 219	92 904 517



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	21		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		11 562 003	11 562 003
Underhållsfond		29 557	51 427
		<u>11 591 560</u>	<u>11 613 430</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 293 806	1 222 867
Årets resultat		- 170 610	-1 044 700
Avsättning till underhållsfond		- 641 743	- 439 550
Iansspråktagande av underhållsfond		663 613	1 555 189
		<u>1 145 066</u>	<u>1 293 806</u>
<i>Summa eget kapital</i>		12 736 626	12 907 236
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	22	77 799 356	78 299 356
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		500 000	500 000
Leverantörsskulder		1 079 715	329 452
Medlemmarnas reparationsfond		0	9 908
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	709 522	858 565
		<u>2 289 237</u>	<u>1 697 925</u>
<i>Summa skulder</i>		80 088 593	79 997 281
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 825 219	92 904 517
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. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 33 832 033 kr (33 832 033 kr).

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 302 (1 277) kr per lägenhet (alt. 6 512 (6 387) kr per småhus eller 0,75 %) eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

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.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Enligt amortering		
Bredband	Rak	10	2015

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2011-12-31	2010-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	6 740 188	6 603 188
Årsavgifter, lokaler	412 452	412 452
Hyor, lokaler	9 950	12 800
Hyor, garage	219 530	220 200
Hyor, p-platser	49 282	49 217
	<u>7 431 402</u>	<u>7 297 857</u>
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 12 000	- 12 000
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 17 330	- 30 270
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 1 689	- 1 311
	<u>- 31 019</u>	<u>- 43 581</u>
Not 3 Bränsleavgifter		
Bränsleavgifter, bostäder	1 024 454	1 023 765
	<u>1 024 454</u>	<u>1 023 765</u>
Not 4 Övriga förvaltningsintäkter		
Övriga lokalintäkter	0	2 600
Parkeringsintäkter, Europark	4 177	8 198
Kreditering Riksbyggen	12 682	0
Inkassointäkter	320	0
Övriga rörelseintäkter	183	0
Försäkringsersättningar	1 409	43 319
	<u>18 771</u>	<u>54 117</u>

EF

2011-12-31 2010-12-31

Not 5 Reparationer

Bostäder	18 088	8 325
Gemensamma utrymmen	4 455	0
Vatten/Avlopp	54 953	58 836
Värme	35 513	1 814
Ventilation	21 171	5 489
Elinstallationer	3 526	6 482
Tele/TV/Porttelefon	1 200	0
Hissar	15 844	1 088
Övriga installationer	17 083	26 746
Huskropp	6 845	1 953
Gårdar och grönanläggningar	13 398	13 913
Övrigt	1 988	0
Försäkringsskador, ej någon ersättning ifrån Folksam	64 150	0
	<hr/>	
	258 214	124 644

Not 6 Planerat underhåll

Bostäder	0	1 477 328
Lokaler, gemensamma utrymmen	0	75 000
Låssystem	0	2 861
Markytor	663 613	0
	<hr/>	
	663 613	1 555 189

Not 7 Driftskostnader

Vägavgifter, arrende	81 700	64 000
Fastighetsförsäkring	46 051	44 658
Arvode förvaltning	1 465 064	1 322 263
Kabel-TV	81 486	105 118
IT-kostnader	240	0
Juridiska kostnader	840	2 440
Revisionsarvode, externt	25 000	10 000
Möteskostnader	10 378	5 130
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 47 600	- 9 400
Obligatoriska besiktningar	11 148	43 254
Bevakningskostnader	963	0
Snöröjning	256 114	262 214
Förbrukningsmateriel	12 686	33 507
Vatten	230 158	231 478
EI	130 356	124 181
Uppvärmning	978 605	1 060 381
Sophantering	282 751	247 690
	<hr/>	
	3 565 940	3 546 914

Not 8 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	1 219	1 219
Kontorsmateriel	15 703	16 047
Telefon och porto	4 641	2 487
Konstaterade förluster hyror/avgifter	3	0
Medlems- och föreningsavgifter	4 320	3 672
Köpta tjänster	9 682	68 980
Bankkostnader	80	20
	<hr/>	
	35 648	92 425

Handwritten mark

2011-12-31 2010-12-31

Not 9 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	42 801	42 800
Övriga ersättningar till förtroendevalda	5 202	406
Föreningsvald revisor	500	500
Utbildning, förtroendevalda	19 885	12 800
Summa	68 388	56 506
Sociala kostnader	11 963	11 603
	80 351	68 109

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	500 000	500 000
Maskiner och inventarier	0	8 324
Installationer	65 075	65 075
	565 075	573 399

Not 11 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	867	954
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	26 817	7 238
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	68	1 575
Övriga ränteintäkter	1 185	67
	28 937	9 834

Not 12 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	3 391 378	3 353 139
Övriga räntekostnader	132	560
Övriga finansiella kostnader	0	60
	3 391 510	3 353 759

Not 13 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	-13 855 640	-13 355 640
Anslutningsavgifter	- 390 450	- 325 375
Standardförbättringar	- 675 000	- 675 000
	-14 921 090	-14 356 015

Årets avskrivning byggnader

	- 500 000	- 500 000
--	-----------	-----------

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-15 421 090 -14 856 015

Akkumulerade upp- och nedskrivningar

Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	0	0
---	----------	----------

Restvärde enligt plan vid årets slut

89 264 664 89 829 739



	2011-12-31	2010-12-31
Varav		
Byggnader	84 264 363	84 764 363
Mark	4 740 000	4 740 000
Anslutningsavgifter	260 301	325 376
Taxeringsvärden		
Totalt taxeringsvärde	74 600 000	74 600 000
varav byggnader	56 000 000	56 000 000
Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav		
1000 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	500 000	500 000
	500 000	500 000
Not 15 Kundfordringar		
Kundfordringar	44 841	2 260
	44 841	2 260
Not 16 Skattefordringar		
Fastighetsavgift/skatt	126 389	128 939
	126 389	128 939
Not 17 Övriga fordringar		
Skattekonto	3 436	2 251
	3 436	2 251
Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 400	27 186
Upplupna ränteintäkter	5 020	400
Förutbetalda försäkringspremier	49 937	46 051
	74 357	73 637
Not 19 Likviditetsplacering via Riksbyggen		
Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 200 000	600 000
	Typ	Saldo
	90 dagar	200 000
	90 dagar	1 000 000
	Ränta	2,60
	2,85	2012-02-10
	Slutdatum	2012-01-11
		2012-02-10
Not 20 Bankmedel		
Bankmedel	122 465	262 953
	122 465	262 953
Not 21 Eget kapital		
	Bundet	Bundet
	<i>Insatser och</i>	<i>Fritt</i>
	<i>uppl. avgift</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	11 562 003	51 427
Förändring av underhållsfond		21 870
Avsättning till underhållsfond		641 743
Uttag ur underhållsfond		- 663 613
Årets resultat		- 170 610
Vid årets slut	11 562 003	29 557
		1 145 067

EF

2011-12-31 2010-12-31

Not 22 Fastighetslån

Fastighetslån	78 299 356	78 799 356
Avgår nästa års amortering	- 500 000	- 500 000
Skuld vid årets slut	77 799 356	78 299 356

Låneinstitut	Ränta		Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	3,680	Rörligt	78 299 356	500 000	77 799 356
			78 299 356	500 000	77 799 356

Föreningen innehar ränteswap hos Nordea enligt följande

Låneinstitut	Ränta	Löptid tom	Nominellt belopp
Nordea	2,67	2014-03-14	20 000 000
Nordea	3,63	2016-06-14	20 000 000
Nordea	3,80	2021-09-14	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 4,33 % under 2011 (4,28% under år 2010).

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 avtalspartnerna 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 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

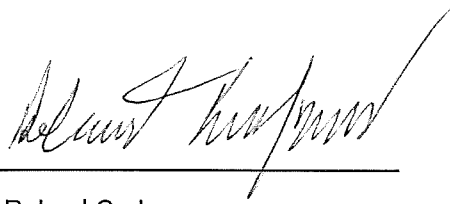
Upplupna räntekostnader	666	154 191
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	13 398	0
Upplupna elkostnader	16 852	12 216
Upplupna värmekostnader	112 530	152 372
Upplupna kostnader för renhållning	17 843	12 651
Upplupna revisionsarvoden	12 500	10 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	200	0
Förutbetalda hyror och avgifter	535 533	517 135
	709 522	858 565

[Handwritten signature]

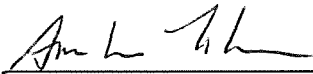
Lund 2012



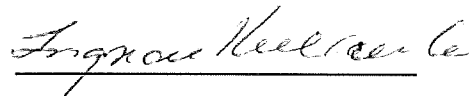
Niklas Pettersson



Roland Carlsson



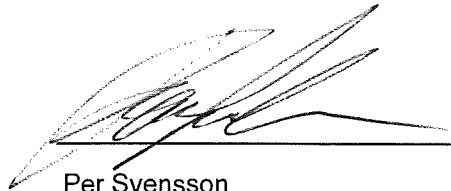
Ann-Louise Johansson



Ingvar Kullenberg

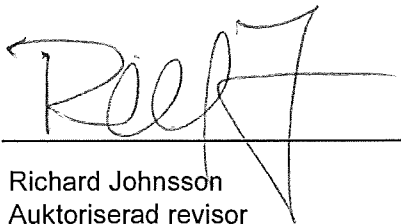


Gunnar Jerneholt

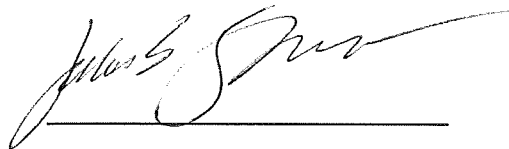


Per Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats
Lund 2012 - 04-03



Richard Johnsson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Jakob Strasser
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Ladusvalan i Lund, org.nr 716438-9350

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Brf Ladusvalan i Lund för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Auktoriserat revisionsbolag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Förtroendevald revisor har utfört revisionen enligt god revisionsssed för förtroendevalda revisorer i Sverige.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Brf Ladusvalan i Lund för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

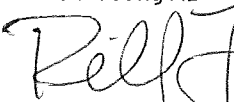
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.


Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund den 3 april 2012

Ernst & Young AB


Richard Johnsson
Auktoriserad revisor


Jakob Strasser
Förtroendevald revisor

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 av 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.



Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggens Brf Ladusvalan i Lund i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med fastighetsekonomi och finansiering, fastighetsdrift, fastighetsskötsel samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

Riksbyggen
Tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet

