
Årsredovisning

RB Brf Ladusvalan i Lund
1/1 2012 - 31/12 2012
Org nr 716438-9350

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt

av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

12

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 2012

Styrelsen började året med att titta på vilka olika satsningar vi ska göra de närmaste åren och som ska förbättra vår bostadsrättsförening på långsikt.

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% . I slutet av 2012 tecknade vi om vår 5-åriga swap till 2.25% i cirka 5 år, dvs sänkt räntan med 0,42% och fått en ännu bättre spridning av swaparna.

Den rörliga ränta vi har som underliggande kredit är på 3,419% i december 2012 (förra året var den på 3,68%). I budgeten för 2013 har vi räknat med att den rörliga räntan är på 3,24% under första halvåret och 3,49% under andra halvåret.

Ränteswaparna innebar att föreningens fastighetslån i realiteten hade en genomsnittsränta på 4,33% under 2012 (4,33% under år 2011).

Föreningen har totalt haft 7 lägenhetsöverlåtelse under året. (År 2011 var det 11 st.) Genomsnittspriset har varit 574 286 kr (601 364 kr). Omsättningen på lägenheter har varit lite mindre under år 2012 och priserna har stagnerat något, beroende på att marknaden generellt har stagnerat under året.

Under året har det kommit ut ett medlemsblad samt hållits ett informationsmöte den 5 december om föreningens ekonomi, bredband, förebyggande åtgärder samt 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. En av de första åtgärderna vi nu har gjort är att installerat en vattenbehandlingsutrustning i undercentralen, som ska rengöra vatten i vårt värmesystem och minska våra fjärrvärmekostnader.

Efter cirka två års arbete så är nu allt klart med delningen av SMF Juryn. Vi har hela tiden ägt denna mark inkl. lekplatsen vid gruppboendet, medan villorna i SMF Juryn haft majoritet i styrelsen och indirekt styrt hur denna mark ska skötas och underhållas. Nu sköter vi detta själva utan deras inblandning. Vi har gjort en del mindre besiktningståtgärder vid övertagandet samt vi fått de pengar som fanns kvar i underhållsfonden i SMF Juryn, som var på 73.769 kr.

I mitten av november genomfördes s.k. statuskontroller i samtliga lägenheter. Statuskontrollerna innebär att man genomför kontroller av det föreningen har underhållsansvar i lägenheterna. Det man kontrollera är lägenhetens status avseende el, vatten, värme och ventilation. Genom att genomföra dessa statuskontroller kan vi förebygga och hålla nere våra kostnader samt att vi får lägre självrisker från försäkringsbolaget vid eventuella skador.

I november genomfördes även OVK-besiktning av lägenheterna i låghusen och höghusen (inte radhusen).

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

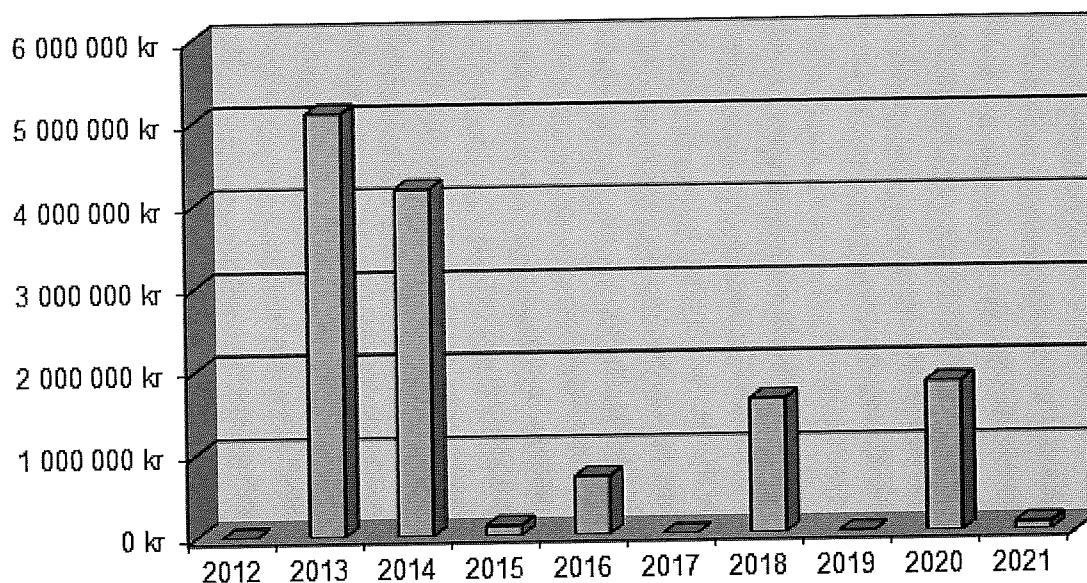
- Miljö- och trivselgruppen ska arbeta med de s.k. mjuka frågorna i föreningen. Exempelvis boendemiljöfrågor och trivselaktiviteter
- Teknikgruppen arbetar med våra byggnader och utemiljö. Planerar för framtida behov av underhåll, exempelvis trapphusen, minimaster mm. Gruppen tittar också på vilka energibesparingar vi kan göra och trygghetsfrågor. 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 1.362.132 kr (1.380.069 kr) för de närmaste 10 åren.

Planerat underhåll 10 år



Bland de större åtgärderna som planeras de närmaste tio åren är följande:

År 2013

Målning utvändigt	1 217 376 kr
Målning invändigt	375 166 kr
Byte Minimaster	3 509 923 kr

År 2014

Utvändig målning mm	1 874 002 kr
Dörrar och portar	1 686 860 kr
Målning invändigt	344 579 kr
Värmeväxlare etc.	278 698 kr

År 2015

OVK-besiktningar	62 000 kr
------------------	-----------

År 2016

Markytor	677 000 kr
----------	------------

År 2018

Fönsterjusteringar	1 569 000 kr
--------------------	--------------

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB Brf Ladusvalan i
Lund får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter			
Niklas Pettersson	Ordförande	Stämman	2014
Roland Carlsson	Vice ordförande	Stämman	2014
Ann-Louise Johansson	Sekreterare	Stämman	2013
Ingvar Kullenberg	Vice sekreterare	Stämman	2013
Gunnar Jerneholt	Ledamot	Stämman	2013
Per Svensson	Ledamot Riksbyggen	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Greta Hansson	Suppleant	Stämman	2013
Ann-Christin Gullstrand	Suppleant	Stämman	2013
Roger Wallsten	Suppleant	Stämman	2013
Oskar Landby	Suppleant	Stämman	2013
Anna Olsson	Suppleant	Stämman	2013
Lena Norlund	Suppleant Riksbyggen	Riksbyggen	
I tur att avgå/omval är ledamöterna Ann-Louise Johansson, Ingvar Kullenberg och Gunnar Jerneholt samt samtliga suppleanter.			
Ordinarie revisorer			
Jakob Strasser	Föreningsvald revisor	Stämman	2013
Ernst & Young	Auktoriserad revisor	Stämman	2013
Revisorssuppleanter			
Irene Svensson	Föreningsvald	Stämman	2013
Valberedning			
Lisbeth Jerneholt(Sammankallande)	Valberedning	Stämman	2013
Audur Armannsdottir-Carlsson	Valberedning	Stämman	2013
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. From 1 april 2012 tillhör Samfälligheten Juryn föreningen. W

P.

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 259,5 tkr (258,2 tkr) och planerat underhåll för 196 tkr (663,6 tkr). Reparationskostnaderna specificeras i not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 13 621,3 tkr (12 999,7 kr) för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden över tid för föreningen ligger på 1 404,3 tkr (160 kr/kvm).

Styrelsen har gjort en värdering av underhållsplanen och efter denna anser styrelsen att den årliga genomsnittliga kostnaden är 703,3 tkr (641,7 tkr) eller 80 kr/kvm (73 kr/kvm).

Avsättningen för verksamhetsåret 2012 sker med 80 kr/kvm.

Utfört underhåll

Föreningen har under året genomfört utbyte av mjukfogar, vattenbehandling elysator installation/inkoppling och lagning asfalt.

Miljö

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Föreningen har tagit fram en miljöplan. Sophantering har minskat då de har infört separata soptunnor för matavfall. Föreningen har fjärrvärme som är ett miljövänligt uppvärmningssätt. Föreningen köper även Grön-El.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 9 maj 2012. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

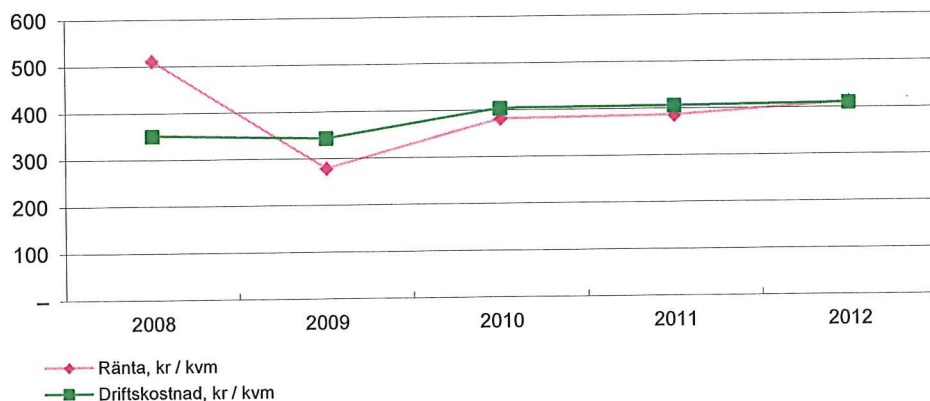
Antal medlemmar: 132 (2012-12-31) *W*

Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. höjda avgifter, mindre underhållsåtgärder. Resultatet är negativt efter fondförändringarna.

Driftskostnaderna i föreningen har ökat marginellt jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har ökat.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Årets resultat jämfört med budget har minskat med 335,9 t kr.

Nästa års budget visar på en ökning av resultatet jämfört med detta års resultat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår 2013 ger full kostnadstäckning efter beslut om avgiftsjustering.

Föreningens likviditet har under året förbättrats.

Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	8 622	8 444	8 332	8 287	8 452
Årets resultat	207	- 171	- 1 045	1 566	162
Resultat efter fondförändringar	- 336	- 149	71	1 344	99
Balansomslutning	92 301	92 825	92 905	94 509	93 270
Soliditet %	14%	14%	14%	15%	13%
Likviditet %	151%	134%	152%	205%	113%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	778	767	751	751	767
Bränsletillägg, kr / kvm	118	117	116	116	117
Driftskostnad, kr / kvm	410	406	403	343	351
Ränta, kr / kvm	412	386	381	279	511
Underhållsfond, kr / kvm	65	3	6	133	107
Lån, kr / kvm	8 793	8 850	8 906	8 964	9 021

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 bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2012 då avgifterna höjdes med 1,5 %.

Även 1 januari 2012 höjde vi bränsleavgiften med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår 2013 har styrelsen beslutat om höjda årsavgifter med 1 %. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 778 kr/kvm/år.

Vi höjer även bränsleavgiften med 4 % from 1 januari 2013.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. *W*

W

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk- och Administrativ förvaltning	2007-01-01	2013-12-31
Riksbyggen	Fastighetsservice, jour, trädgård och städning	2010-01-01	2013-12-31
Riksbyggen	Teknisk förvaltning, underhåll och energi	2009-02-01	2013-12-31
Riksbyggen	Trädgårdsskötsel SMF Juryn -Lekplats	2012-04-01	2013-12-31
ComHem	Kabel-TV	2011-06-02	2014-06-01
Euro Park	Parkering	2004-04-01	2013-03-31
Inspecta Sweden	Besiktning Hissar	2005-11-30	2013-11-29
Kone	Service Hissar	2006-01-01	2015-12-31
Luleå Energi	El	2009-01-01	2016-12-31
Lunds Renhållningsverk	Sophantering	2012-08-01	2015-07-31
Ownit	Bredband	2008-06-01	2013-05-31
Skanska Väg	Snöröjning	2012-11-01	2013-03-31

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 145 067
Årets resultat före fondförändring	206 565
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-703 280
Årets ianspråktagande av underhållsfond	160 972
Summa överskott	809 323

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	809 323

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	7 537 986	7 431 402
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 33 769	- 31 019
Bränsleavgifter	3	1 039 122	1 024 454
Övriga förvaltningsintäkter	4	79 024	18 771
		<u>8 622 363</u>	<u>8 443 608</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	- 259 542	- 258 214
Planerat underhåll	6	- 196 033	- 663 613
Fastighetsavgift/skatt		- 139 230	- 132 804
Driftskostnader	7	-3 603 683	-3 565 940
Övriga kostnader	8	- 28 431	- 35 648
Personalkostnader	9	- 79 256	- 80 351
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	- 565 075	- 565 075
		<u>-4 871 250</u>	<u>-5 301 645</u>
Rörelseresultat		3 751 113	3 141 963
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Ränteintäkter och liknande poster	11	29 550	28 937
Räntekostnader och liknande poster	12	-3 624 098	-3 391 510
		<u>-3 544 548</u>	<u>-3 312 573</u>
Resultat efter finansiella poster		206 565	- 170 610
Årets resultat		206 565	- 170 610
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 703 280	- 641 743
Ianspråktagande av underhållsfond		160 972	663 613
Förändring av underhållsfond		<u>- 542 308</u>	<u>21 870</u>
Resultat efter fondförändring		- 335 743	- 148 740

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	88 699 589	89 264 664
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	500 000	500 000
Summa anläggningstillgångar		89 199 589	89 764 664
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 205	0
Kundfordringar	15	47 426	0
Skattefordringar	16	119 963	126 389
Övriga fordringar	17	4 226	3 436
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	78 808	74 357
		<u>257 628</u>	<u>204 182</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	19	1 100 000	1 200 000
Kassa och bank			
Bankmedel	20	213 225	122 465
Avräkning med Swedbank		1 530 598	1 533 908
		<u>1 743 823</u>	<u>1 656 373</u>
Summa omsättningstillgångar		3 101 451	3 060 555
SUMMA TILLGÅNGAR		92 301 040	92 825 219

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	21		
Bundet eget kapital		11 562 003	11 562 003
Insatser		571 865	29 557
Underhållsfond		<u>12 133 868</u>	<u>11 591 560</u>
Fritt eget kapital		1 145 067	1 293 806
Balanserat resultat		206 565	- 170 610
Årets resultat		- 703 280	- 641 743
Avsättning till underhållsfond		160 972	663 613
Ianspråktagande av underhållsfond		<u>809 323</u>	<u>1 145 066</u>
Summa eget kapital		12 943 191	12 736 626
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	22	77 299 356	77 799 356
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		500 000	500 000
Leverantörsskulder		440 906	1 079 715
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	<u>1 117 587</u>	<u>709 522</u>
		<u>2 058 493</u>	<u>2 289 237</u>
Summa skulder		79 357 848	80 088 593
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 301 040	92 825 219
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		93 178 000	93 178 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

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 tillämplade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

1 365 kr (1 302 kr) per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, 6 825 kr (6 512 kr) per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

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 planerlig 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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller förening-

W

R.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-12-31 2011-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	6 836 280	6 740 188
Årsavgifter, lokaler	418 639	412 452
Hyror, lokaler	14 250	9 950
Hyror, garage	219 600	219 530
Hyror, p-platser	49 217	49 282
	<u>7 537 986</u>	<u>7 431 402</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 12 000	- 12 000
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 21 530	- 17 330
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 239	- 1 689
	<u>- 33 769</u>	<u>- 31 019</u>

Not 3 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, bostäder	1 039 122	1 024 454
	<u>1 039 122</u>	<u>1 024 454</u>

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

Återbetalning ifrån SMF Juryn, Yttre underhållsfond	73 769	0
Parkeringsintäkter, Europark	3 815	4 177
Kreditering, Riksbyggen	0	12 682
Inkassointäkter	1 440	320
Övriga rörelseintäkter	0	183
Försäkringsersättningar	0	1 409
	<u>79 024</u>	<u>18 771</u>

R

2012-12-31

2011-12-31

Not 5 Reparationer

Bostäder	788	18 088
Gemensamma utrymmen	0	4 455
Vatten/Avlopp	97 672	54 953
Värme	36 531	35 513
Ventilation	36 019	21 171
Elinstallationer	0	3 526
Tele/TV/Porttelefon	0	1 200
Hissar	16 675	15 844
Låssystem	19 762	6 949
Övriga installationer	850	10 134
Tak	213	6 845
Utemiljö	37 062	13 398
Övrigt	13 971	1 988
Försäkringsskador, ej någon ersättning ifrån Folksam	0	64 150
	<u>259 542</u>	<u>258 214</u>

Not 6 Planerat underhåll

Vattenbehandling	89 305	0
Fogrenovering	65 041	0
Lagning utav markytor	41 687	663 613
	<u>196 033</u>	<u>663 613</u>

Not 7 Driftskostnader

Arrende SMF Juryn	13 631	81 700
Fastighetsförsäkring, Folksam	49 937	46 051
Arvode förvaltning Riksbyggen	1 463 811	1 465 064
Kabel-TV	77 600	81 486
Domänavgift	270	240
Juridiska kostnader	3 400	840
Revisionsarvode, externt	12 500	25 000
Möteskostnader	12 580	10 378
Återbäring från Riksbyggen	- 37 400	- 47 600
Obligatoriska besiktningar	12 673	11 148
Bevakningskostnader	0	963
Snöröjning och halkbekämpning	249 992	256 114
Förbrukningsmateriel	24 443	12 686
Vatten (32 357 kr avser vatten kostnader för 2011)	303 767	230 158
El	128 082	130 356
Uppvärmning	1 024 415	978 605
Sophantering	263 983	282 751
	<u>3 603 683</u>	<u>3 565 940</u>

2012-12-31

2011-12-31

Not 8 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	1 600	1 219
Kontorsmateriel	15 529	15 703
Telefon och porto	2 295	4 641
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	3
Facklitteratur	2 669	0
Medlemsavgift Intresseföreningen Södra & Mellersta Skåne	4 320	4 320
Köpta tjänster	1 938	9 682
Bankkostnader	80	80
	<u>28 431</u>	<u>35 648</u>

Not 9 Personalkostnader**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

Styrelsearvode	42 798	42 801
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 000	5 202
Föreningsvald revisor	1 000	500
Utbildning, förtroendevalda	23 600	19 885
Summa	<u>68 398</u>	<u>68 388</u>
Sociala kostnader	10 858	11 963
	<u>79 256</u>	<u>80 351</u>

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	500 000	500 000
Installationer, bredband	65 075	65 075
	<u>565 075</u>	<u>565 075</u>

Not 11 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 221	867
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	27 313	26 817
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	226	68
Övriga ränteintäkter	790	1 185
	<u>29 550</u>	<u>28 937</u>

Not 12 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	3 557 115	3 391 378
Övriga räntekostnader, felperiodisering 2009-2011	66 983	132
	<u>3 624 098</u>	<u>3 391 510</u>

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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-14 355 640	-13 855 640
Anslutningsavgifter	- 390 450	- 390 450
Standardförbättringar	- 675 000	- 675 000
	<u>-15 421 090</u>	<u>-14 921 090</u>

Årets avskrivning byggnader	- 500 000	- 500 000
Årets avskrivning anslutningsavgifter	- 65 075	0
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-15 986 165	-15 421 090

Ackumulerade upp- och nedskrivningar

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

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	88 699 589	89 264 664
Byggnader	83 764 363	84 264 363
Mark	4 740 000	4 740 000
Anslutningsavgifter	195 226	260 301

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 RB Intresseföreningen Södra & Mellersta Skåne	500 000	500 000
	<u>500 000</u>	<u>500 000</u>

Not 15 Kundfordringar

Kundfordringar, avser kreditering Riskbyggen, Justeras 2013	47 426	44 841
då arbete utförts för denna summan under 2012	<u>47 426</u>	<u>44 841</u>

Not 16 Skattefordringar

Fastighetsavgift	119 963	126 389
	<u>119 963</u>	<u>126 389</u>

Not 17 Övriga fordringar

Skattekonto	4 226	3 436
	<u>4 226</u>	<u>3 436</u>

WE

P

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	19 473	19 400
Larmbevakning, Securitas	2 031	0
Upplupna ränteintäkter, Specialinlåning	2 333	5 020
Förutbetalda försäkringspremier, Folksam	54 971	49 937
	<u>78 808</u>	<u>74 357</u>

Not 19 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 100 000	1 200 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	300 000	2,35	2013-01-12
90 dagar	800 000	2,40	2013-03-18

Not 20 Bankmedel

Bankmedel, Nordea	213 225	122 465
	<u>213 225</u>	<u>122 465</u>

Not 21 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
		Insatser	Underhålls- fond	Resultat
Vid årets början		11 562 003	29 557	1 145 067
Förändring av underhållsfond				- 542 308
Avsättning till underhållsfond			703 280	
Uttag ur underhållsfond			- 160 972	
Årets resultat				<u>206 565</u>
Vid årets slut		11 562 003	571 865	809 323

W

P.

2012-12-31

2011-12-31

Not 22 Fastighetslån

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

Låneinstitut	Ränta		Ing. skuld	Årets amortering	Utg. skuld
Nordea	3,419%	Rörligt	77 799 356	500 000	77 299 356
			77 799 356	500 000	77 299 356

Föreningen innehar ränteswap hos Nordea enligt följande:

Låneinstitut	Ränta	Löptid tom	Nominellt belopp
Nordea	2,25	2018-09-14	20 000 000
Nordea	3,63	2016-06-14	20 000 000
Nordea	3,80	2021-09-14	20 000 000

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 500 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 500 000 kr årligen.

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 (4,33% under år 2011).

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.

R.

2012-12-31

2011-12-31

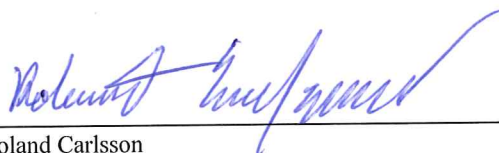
Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	186 302	666
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	13 398
Upplupna elkostnader	11 569	16 852
Upplupna värmekostnader	148 994	112 530
Upplupna kostnader för renhållning	17 353	17 843
Upplupna revisionsarvoden	12 500	12 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	125 838	200
Förutbetalda hyror och avgifter	615 031	535 533
	<u>1 117 587</u>	<u>709 522</u>

Lund 2013 - 04-10



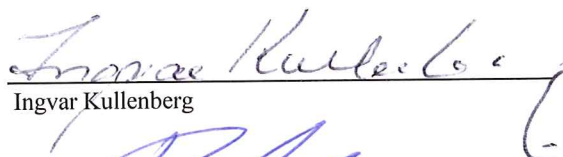
Niklas Pettersson



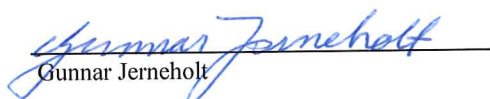
Roland Carlsson



Ann-Louise Johansson



Ingvar Kullenberg



Gunnar Jerneholt



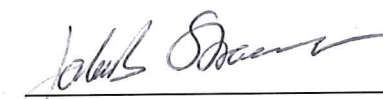
Per Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den
Lund 2013- 04-15

Lund 2013-



Helen Isaksson
Ernst & Young
Auktoriserad revisor



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 2012.

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. Auktoriserad revisor 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 2012 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 samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Brf Ladusvalan i Lund för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst, 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 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 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 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 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 15 april 2013

Helen Isaksson
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 bostadsrätts-havarnas 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.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto. *W*

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

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. *W*

RB Brf Ladusvalan i Lund

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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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

