

ÅRSREDOVISNING 2005



Riksbyggens Bostadsrättsförening
Ladusvalan i Lund

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

Vi inledde året extra stämman den 26 januari 2005 med att diskutera bredband, kabel-tv och grönplan samt första beslut för att anta nya stadgar.

Föreningen har totalt haft 14 st (26 st var det år 2004) lägenhetsöverlåtelser under året. Genomsnittspriset har varit 325 000 kr (284 400 kr). Omsättningen av lägenheter har varit stor de senaste åren, dels på grund av att priserna har stigit kraftigt dels att det har börjat byggas nya bostäder i vårt närområde.

Under året har det kommit ut fem stycken medlemsblad med information från styrelsen samt information om vad som händer och sker i föreningen. Vi har i snitt 18 (14) besök per dag på vår hemsida och som vi fått mycket beröm för, dels från våra medlemmar men även från våra leverantörer. Titta gärna in på www.ladusvalan.se.

Vi har gjort en hel del mindre underhållsåtgärder under det senaste året bland att ha vi bytt ut rötskadade panelbrädor på förråd och garage. Dessutom har vi genomfört obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i låghuset och som vi kommer att göra en efterkontroll under år 2006.

Miljögruppen tog tillsammans med Landskapsgruppen Öresund AB i Lund tagit fram en grönplan för området under år 2004. Syfte med Grönplanen är att bestämma statusen på miljön med tyngdpunkt på planteringarna i område, hur anläggningen fungerar, är skötsel och underhåll riktig och/eller otillräcklig? Etapp 1 har genomförts under året, som inneburit bland annat att man har gjort en del beskärningar i vegetationen. Under år 2006 kommer etapp 2 att genomföras samt planeringen av etapp 3.

I januari beslöt stämman att föreningen skall teckna ett 3-årigt avtal med Comhem, då det gäller Kabel-TV. Installationen beräknas blir klar i maj år 2006.

Stämman i maj beslöt att vi skulle investera i ett s.k. höghastighetsnät. I september tecknade vi ett avtal med Ownit. Installationen beräknas blir klar under våren år 2006.

Vi har under året tecknat ett avtal med Riksbyggen gällande trygghetsinventering. Målsättningen med trygghetsinventering är att man ska på ett systematiskt sätt arbeta med frågor som rör trygghet och säkerhet i området och på så vis bidra till skapande av bättre boendemiljöer. Själva utförande har gått till så att man gör en kartläggning, bla sammanställning av brottslighet i området, boenkäter samt besiktning. Därefter har vi fått en återrapporering samt förslag på åtgärder på vad vi kan förbättra vår säkerhet och trygghet i området. Under hösten har styrelsen analyserat och prioriterat de förslagna åtgärderna. En del åtgärder är redan genomförda exempelvis har vi tagit fram ett dokument om rutiner vid brott, utsett en person som ansvarar för trygghets och säkerhetsfrågor samt beställt nödtelefon till våra hissar. Rapporten sa också att **98 procent** av dem som svarade på enkäten, tyckte att det var mycket bra eller ganska bra att bo i vårt område.

Sedan den 1 januari 2004 finns den en ny lag om skydd mot olyckor. Den innebär att vi som fastighetsägare har ett större ansvar. Detta innebär att föreningen skall utföra brandskyddsronder, som vi genomför en gång i kvartalet, för att förebygga olyckor.

Trivselkommittén har genomfört följande aktiviteter under året:

10 september 2005 Kräftskaiva.
6 december 2005 Glöggkväll

cirka 40 personer
cirka 25 personer

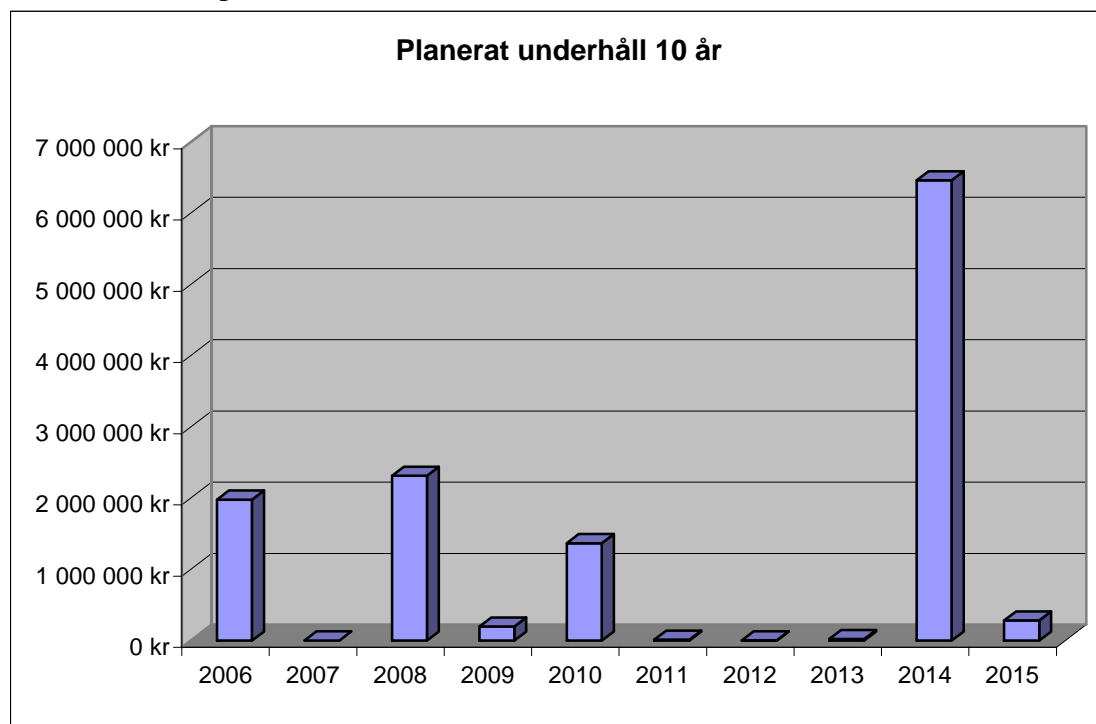
De verksamhetsmål som vi satt upp inför nästa år är bland annat:

- Miljögruppen kommer att fortsätta med att genomföra etapp 2 och etapp 3 i grönplanen.
- IT-gruppen slutföra bredbands och kabel-tv installationen.
- Öka tryggheten i området enligt de förslag trygghetsinventering kommit fram till.
- Trivselkommittén kommer att genom ett antal aktiviteter under året.
- Få fler medlemmar att engagera sig i att utveckla vår förening.

Avslutningsvis vill styrelsen tacka alla medlemmar i vår förening och våra leverantörer för ett gott samarbete under året.

Underhållsplan Riksbyggens brf Ladusvalan i Lund

Nedanstående bild visar de kommande 10 årens underhållsbehov. Varje år uppdateras underhållsplanen och revideras efter det verkliga behovet. Planen visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 1 263 000 kr för de närmaste 10 åren.



Bland de större åtgärderna de närmaste tio åren är följande:

År 2006

Balkonger	125 887 kr
Invändig målning	495 837 kr
Elinstallationer	212 582 kr
Dörrar	62 477 kr

År 2008

Fläktaggregat minimaster	2 198 233 kr
Målning träpanel	115 713 kr

År 2009

Målning träpanel/vindskivor	191 740 kr
-----------------------------	------------

År 2010

Asfalt på hårdgjorda ytor	479 153 kr
Fönster	379 923 kr
Fläktaggregat renovering	292 898 kr
Undercentral	160 560 kr

År 2014

Målning utvändigt	4 028 715 kr
Dörrar	2 193 856 kr
Betongplattor	123 494 kr

År 2015

Målning garage	217 139 kr
Cirkulationspump	59 968 kr

Innehåll

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
<i>Ansvarsförbindelser</i>	8
<i>Ställda panter</i>	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Ladusvalan i Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2005-01-01 till 2005-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t o m</u>
Niklas Pettersson	Föreningen	2006
Carl Magnus Högerkorp	"	2007
Gunnar Jerneholt	"	2007
Christoffer Malm	"	2006
Elisabeth Tellander	"	2007
Roland Carlsson	"	2006
Arne Löfberg	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Christian Olsson	Föreningen	2006
Monika Ekström	"	2006
Ann-Louise Johansson	"	2006
Stefan Persson	"	2006
Linda Troein	"	2006
Pär Träff	"	2006
Martin Bök	Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

<u>Ordinarie revisorer</u>	<u>Utsedd av</u>	<u>Revisorssuppleant</u>
Thomas Craven-Bartle	Föreningen	Irene Svensson
Richard Johnsson	Ernst & Young	

Granskningen har utförts av Ernst & Young.

Valberedning Lisbeth Jerneholt (sammankallande), Audur Armannsdottir Carlsson och Danuta Grzelak.

Studieorganisatör Christoffer Malm

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Juryn 2 i Lunds kommun. Fastigheterna är uppförda 1990. Fastigheternas adress är Sakförarevägen i Lund.

Föreningens fastigheter fördelar sig enligt nedan:

20 st	4 rum och kök
37 st	3 rum och kök
45 st	2 rum och kök
6 st	Service lägenheter
1 st	Lokaler
61 st	Garage
51 st	P-platser

Total tomtarea uppgår till = 24 539 kvm

Total bostadsarea uppgår till = 8 791 kvm

	2 005	2 004
Årets taxeringsvärde	53 600 000 kr	53 600 000 kr
Fördelning mellan byggnader	36 000 000 kr	36 000 000 kr
mark	17 600 000 kr	17 600 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Sveland Sakförsäkringar AB.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Lund har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Södra och Mellersta Skåne.

Underhåll

Utfört underhåll (jämförelsetal med föregående år inom parentes).

Föreningen har under 2005 utfört underhåll och reparationer för 266 363 kr (99 524 kr), varav 161 tkr avser reparationer och 105 tkr avser underhåll. Underhållskostnaderna avser till största del utbyte av rötskadade panelbrädor på förråd och garage. Reparationskostnaderna specificeras i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 3 253 tkr (2 246 tkr) för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 325,3 tkr (224,6 tkr) eller 33,21kr/kvm (25,55 kr/kvm). Avsättning enligt underhållsplanen för verksamhetsåret 2005 sker med 25 kr/kvm (25kr/kvm).

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit en ordinarie föreningsstämma 2005-05-25 samt en extra föreningsstämma 2005-01-26. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Delårsrapport har lämnats för perioden 2005-01-01--2005-06-30.

Resultat och ställning (tkr)

	2005	2004	2003	2002
Rörelsens intäkter	7 844	8 145	10 983	7 308
Rörelseresultat	4 364	5 077	6 045	4 709
Resultat efter finansiella poster	- 72	518	- 756	320
Balansomslutning	96 050	96 004	95 672	96 446
Soliditet %	14,29%	14,37%	13,87%	14,56%
Likviditet %	226%	276%	219%	306%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,26%	0,36%	0,16%	0,13%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	763	763	731	717
Lån, kr / kvm	9 186	9 212	9 236	9 254
Fond för yttre underhåll	334	220	—	—
Bränsleavgift	96	96	86	68

Årsavgifter

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 763 kr kvm/år (763 kr kvm/år) och bränsleavgifterna till 96 kr kvm/år (96 kr kvm/år). För räkenskapsåret 2006 gäller tillsvidare oförändrade årsavgifter.

Överlåtelse

Under 2005 har 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (förra verksamhetsåret 26 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har tecknat följande nya avtal avseende:

Försäkring med Sveland Sakförsäkringar AB

Service Hissar med Kone AB

Hiss besiktning med DNV

Trygghetsinventering med Riksbyggen

Kabel-TV med Comhem

Bredband med Ownit

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till stämmans förfogande finns följande medel i kronor:

Balanserat resultat	2 012 123
Årets resultat före fondförändring	-71 898
Fondavsättning enligt stadgarna	-219 775
Årets ianspråktagande av underhållsfond	105 132
 Summa överskott	 1 825 583

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	300 000
Att balansera i ny räkning	1 525 583

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2005-01-01 2005-12-31</i>	<i>2004-01-01 2004-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	6 993 428	7 009 646
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 20 548	- 29 064
Bränsleavgifter		847 944	847 984
Övriga förvaltningsintäkter	3	23 229	316 838
		<u>7 844 054</u>	<u>8 145 403</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer, löpande underhåll	4	- 161 231	- 99 524
Underhåll		- 105 132	0
Fastighetsskatt		- 257 057	- 268 000
Driftskostnader	5	-2 450 057	-2 281 758
Övriga kostnader	6	- 80 592	- 34 423
Personalkostnader	7	- 52 736	- 29 313
Avskrivningar av anläggningstillgångar	8	- 373 188	- 355 830
		<u>-3 479 993</u>	<u>-3 068 848</u>
Rörelseresultat		4 364 061	5 076 555
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		50 000	30 000
Ränteintäkter	9	30 898	30 903
Räntekostnader	10	-4 516 857	-4 619 441
Resultat efter finansiella poster		- 71 898	518 017
ÅRETS RESULTAT		<u>- 71 898</u>	<u>518 017</u>
Tillägg till resultaträkningen			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		- 219 775	- 219 775
<i>lanspråktagande av underhållsfond</i>		105 132	0
<i>Förändring av underhållsfond</i>		<u>- 114 643</u>	<u>- 219 775</u>
<i>Resultat efter fondförändring</i>		- 186 541	298 242

Balansräkning			
<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2005-12-31</i>	<i>2004-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	91 732 669	92 095 308
Inventarier, fastighetsinventarier	12	12 672	23 221
Pågående byggnation	13	250 000	0
		<u>91 995 341</u>	<u>92 118 529</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	500 000	500 000
		<u>500 000</u>	<u>500 000</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>92 495 341</u>	<u>92 618 529</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		18 806	251
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	52 077	35 399
		<u>70 883</u>	<u>35 650</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	1 500 000	1 500 000
		<u>1 500 000</u>	<u>1 500 000</u>
Kassa och bank	17	1 983 490	1 850 273
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>3 554 373</u>	<u>3 385 923</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>96 049 714</u>	<u>96 004 452</u>

Balansräkning			
<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2005-12-31</i>	<i>2004-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		11 562 003	11 562 003
Underhållsfond		334 418	219 775
		<u>11 896 421</u>	<u>11 781 778</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 012 123	1 713 882
Årets resultat		- 71 898	518 017
Avsättning till underhållsfond		- 219 775	- 219 775
lanspråktagande av underhållsfond		105 132	0
		<u>1 825 583</u>	<u>2 012 123</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<i>13 722 004</i>	<i>13 793 901</i>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, långfristiga	19	80 757 662	80 985 305
		<u>80 757 662</u>	<u>80 985 305</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskottsavgifter		471 102	443 201
Leverantörsskulder		642 720	270 238
Skatteskulder		14 833	26 608
Medlemmarnas underhållsfond		18 346	34 669
Övriga skulder, kortfristiga	20	96 291	95 619
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	326 757	354 911
		<u>1 570 049</u>	<u>1 225 246</u>
<i>Summa skulder</i>		<i>82 327 711</i>	<i>82 210 551</i>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 049 714	96 004 452

Ställda säkerheter

<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>	93 178 000	93 178 000
---	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2005-12-31 2004-12-31

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

En äkta bostadsrättsförening beskattas enligt schablon som ett privatbostadsföretag vilket innebär att det ej finns någon skillnad mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Belopp i kr om inget annat anges.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar är dubbelbeskattade. Utöver fastighetsskatt är det många bostadsrättsföreningar som betalar statlig inkomstskatt. Inkomstskatten är en schablonskatt och innebär att 3% av taxeringsvärdet, med tillägg för ränteintäkter/räntebidrag och avdrag för räntekostnader, tas upp till beskattning med 28%. Föreningens underskottavdrag uppgick enligt senaste inlämnad deklaration till skattemyndigheten till 29 013 416 kr.

Underhåll/underhållsfond

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 föreningsstämma.

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.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2005-12-31 2004-12-31

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

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

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	6 320 774	6 320 735
Årsavgifter, lokaler	386 916	386 916
Hyror, lokaler	13 000	31 500
Hyror, garage	219 600	219 900
Hyror, p-platser	49 217	49 895
Hyror, övriga	3 921	700
	<hr/>	<hr/>
	6 993 428	7 009 646

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 19 100	- 22 570
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 1 448	- 6 494
	<hr/>	<hr/>
	- 20 548	- 29 064

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Inkasso/indrivning	1 261	182
Övriga sidointäkter	0	10 463
Öresutjämning	60	36
Erhållna statliga bidrag/ återvunnen skatt	21 908	306 156
	<hr/>	<hr/>
	23 229	316 838

Not 4 Reparationer, löpande underhåll

Bostäder	114 640	99 524
VVS	22 151	0
Ventilation	1 939	0
Elinstallationer	16 399	0
Hissar	6 103	0
	<hr/>	<hr/>
	161 231	99 524

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2005-12-31	2004-12-31
Not 5 Driftskostnader		
Grönplanen	25 300	0
Samfällighetsavgifter	50 000	45 000
Fastighetsförsäkring	33 181	36 555
Självrisk	128 476	0
Försäkringsersättningar	- 72 287	0
Arvode ekonomisk och teknisk förvaltning	211 700	187 407
Kabel-TV	62 351	53 516
Juridiska kostnader	313	675
Arvode auktoriserad revisor	13 125	10 000
Fritidsmedel	17 136	16 675
Fastighetsskötsel och värmekontroll	520 260	458 435
Sotning	6 270	1 695
Serviceavgifter och besiktningkostnader hissar	9 277	8 946
Snöröjning	26 735	23 350
Revidering av Underhållsplan	11 510	0
Förbrukningsmateriel	56 922	52 580
Vatten	217 337	292 993
EI	83 062	82 136
Uppvärmning	840 993	823 167
IT-avgifter	2 331	0
Sophantering	206 065	188 629
	<u>2 450 057</u>	<u>2 281 758</u>
Not 6 Övriga kostnader		
Administrativa kostnader	21 359	138
Kreditupplysningar	1 040	0
Medlems- och föreningsavgifter	3 240	3 240
Köpta tjänster	54 953	20 580
Konsultarvoden	0	10 465
	<u>80 592</u>	<u>34 423</u>
Not 7 Personalkostnader		
<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Styrelsearvode	39 399	19 869
Bilersättning	432	0
Föreningsvald revisor	500	500
Utbildning, förtroendevalda	1 750	4 100
Summa	<u>42 081</u>	<u>24 469</u>
Sociala kostnader	10 655	4 844
	<u>52 736</u>	<u>29 313</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2005-12-31	2004-12-31
Not 8 Avskrivningar av anläggningstillgångar		
Byggnader	227 639	210 281
Standardförbättringar	135 000	135 000
Inventarier, fastighetsinventarier	10 549	10 549
	<u>373 188</u>	<u>355 830</u>
Not 9 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Föreningssparbanken	4 625	8 239
Ränteintäkter likvidplacering via Riksbyggen	26 272	22 479
Ränteintäkter skattekonto	1	185
	<u>30 898</u>	<u>30 903</u>
Not 10 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	4 516 377	4 618 961
Övriga finansiella kostnader	480	480
	<u>4 516 857</u>	<u>4 619 441</u>
Not 11 Byggnader och mark		
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början		
Byggnader	98 620 003	98 620 003
Mark	4 740 000	4 740 000
Standardförbättringar	675 000	675 000
<i>Summa anskaffningsvärden</i>	<i>104 035 003</i>	<i>104 035 003</i>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början		
Byggnader	-11 669 695	-11 459 414
Standardförbättringar	- 270 000	- 135 000
	<u>-11 939 695</u>	<u>-11 594 414</u>
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 227 639	- 210 281
Årets avskrivning standardförbättringar	- 135 000	- 135 000
<i>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<i>-12 302 334</i>	<i>-11 939 695</i>
Restvärde enligt plan vid årets slut	91 732 669	92 095 308
<i>Varav</i>		
Byggnader	86 722 669	86 950 308
Mark	4 740 000	4 740 000
Standardförbättringar	270 000	405 000
	<u>91 732 669</u>	<u>92 095 308</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2005-12-31	2004-12-31
Taxeringsvärden		
bostäder	53 600 000	53 600 000
Totalt taxeringsvärde	53 600 000	53 600 000
<i>varav byggnader</i>	36 000 000	36 000 000
 Not 12 Inventarier, fastighetsinventarier		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	156 525	156 525
Summa anskaffningsvärden	156 525	156 525
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 133 304	- 122 755
	- 133 304	- 122 755
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 10 549	- 10 549
	- 10 549	- 10 549
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 143 853	- 133 304
 Restvärde enligt plan vid årets slut	12 672	23 221
 Not 13 Pågående byggnation		
Pågående byggnation, bredband	250 000	0
	250 000	0
 Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav		
Andelar i Riksbyggen, 1000 st. á 500 kr.	500 000	500 000
	500 000	500 000
 Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 847	34 566
Upplupen intäkt, arrende P-bolag	3 221	0
Upplupna ränteintäkter	667	833
Fastighetsförsäkring	34 342	0
	52 077	35 399
 Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen		
Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 500 000	1 500 000
Typ	Saldo	Ränta Slutdatum
90 dagar	1 500 000	1,60 2006-03-21

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2005-12-31	2004-12-31
Not 17 Kassa och bank		
Skattekonto	186	185
Avräkning med Föreningssparbanken	1 983 304	1 850 088
	<u>1 983 490</u>	<u>1 850 273</u>

Not 18 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	11 562 003	219 775	2 012 123
Disposition enl stämmobeslut			
Förändring av underhållsfond			- 114 643
Avsättning enligt plan		219 775	
lanspråkstagande ur fond		- 105 132	
Årets resultat			- 71 898
Vid årets slut	11 562 003	334 418	1 825 583

Not 19 Fastighetslån, långfristiga

Fastighetslån	80 757 662	80 985 305
Skuld vid årets slut	80 757 662	80 985 305

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB BOLÅN AB	3,64	2006-04-07	6 930 774		59 938	6 886 679
SEB BOLÅN AB	3,64	2006-04-07	8 848 905		62 762	8 786 143
SEB BOLÅN AB	6,10	2008-04-30	28 522 855		52 838	28 470 017
SEB BOLÅN AB	6,10	2008-04-30	36 682 771		67 948	36 614 823
			80 985 305		243 486	80 757 662

Amorteringsplan		2006	2 007	2 008
Topplån 1	6 886 679	47 735	51 674	55 941
Topplån 2	8 786 143	67 944	73 553	79 625
Bottenlån 1	28 470 017	57 207	61 930	67 041
Bottenlån 2	36 614 823	73 553	79 625	86 099

Not 20 Övriga skulder, kortfristiga

Avräkning LÅN	96 291	95 619
	<u>96 291</u>	<u>95 619</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2005-12-31 2004-12-31

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	300 068	331 462
Upplupna elkostnader	3 008	0
Upplupen kostnad renhållning	13 181	0
Övriga upplupna kostnader för drift och underhåll	0	23 449
Revision	10 500	0
	<hr/>	<hr/>
	326 757	354 911

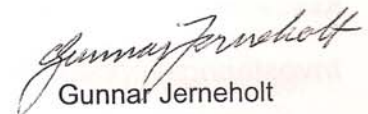
Lund 2006-04-07



Niklas Pettersson



Carl Magnus Högerkorp



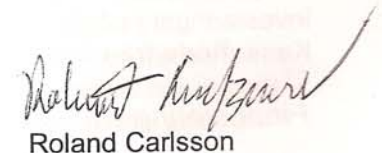
Gunnar Jerneholt



Christoffer Malm



Elisabeth Tellander



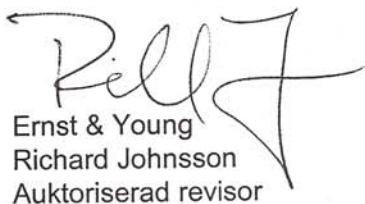
Roland Carlsson



Arne Löfberg

Vår revisionsberättelse har avgivits

Lund 2006-04-24



Ernst & Young
Richard Johnsson
Auktoriserad revisor



Thomas Craven-Bartle

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2005-12-31	2004-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	- 71 898	518 017
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i>		
Avskrivningar	373 188	355 830
	<u>301 290</u>	<u>873 847</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	301 290	873 847
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	- 35 234	- 21 613
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	344 803	24 371
Kassaflöde från den löpande verksamheten	610 860	876 605
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Investeringar i pågående byggnation	- 250 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 250 000	0
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av skuld	- 227 643	- 210 281
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	- 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 227 643	- 410 281
Årets kassaflöde	133 217	466 324
Likvida medel vid årets början	3 350 273	2 883 949
Likvida medel vid årets slut	3 483 490	3 350 273

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen RBF Ladusvalan i Lund

Org.nr 716438-9350

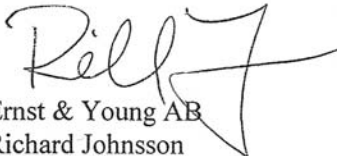
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i RBF Ladusvalan i Lund för år 2005. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss 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 redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

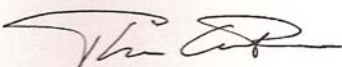
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund den 25 april 2006



Ernst & Young AB
Richard Johnsson

Auktoriserad revisor



Thomas Craven-Bartle

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

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.

RESULTATRÄKNING

Resultaträkningen 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 ej motsvaras 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 driftkostnader.

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 skall behandlas.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut.

Den ena sidan av balansräkningen (den s k aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier mm). Den andra sidan av balansräkning (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 (föreningens förmögenhet) storlek.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Sådana tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev mark och byggnader.

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.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen skall betala först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

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.

SOLIDITET

Betyder långsiktig betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl föreningens rep fond i förhållande till skulder och eget kapital. 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.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen, som i balansräkningen ej finns med bland skulderna.

Borgensförbindelse är ett exempel på ett sådant åtagande.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall årliga avsättningar göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten.

Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan bör finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts. Den årliga avsättningen påverkar resultaträkningen som en kostnad.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL I DE FALL DEN FINNS

Denna fond är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavarna för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet.

Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad.

Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodobavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

AVSKRIVNING

I föreningens fall innebär detta att kostnaden för inventarier fördelas över ett flertal år.

Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

VÄRDEMINSKNING FASTIGHETEN

Detta är avskrivningen 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 föreningen bildades.

ÅRSAVGIFT

Detta är föreningens viktigaste och största inkomstkälla. Årsavgiften är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till det löpande underhållet och de städtegenliga avsättningarna.

Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

BRÄNSLETILLÄGG

Detta är en separat avgift 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.

RÄNTEBIDRAG

Detta är ett årligt bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för fastighetsfinansieringen.