

ÅRSREDOVISNING 2008



Foto: Erik Andersson



Riksbyggens Bostadsrättsförening
Ladusvalan i Lund

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en *ekonomisk förening*, som i princip har som enda syfte eller *ändamål* att upplåta lägenheter med *bostadsrätt* till sina (bostadsrättsföreningens) medlemmar. *Bostadsrätt* innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening *gemensamt* äger och förvaltar hus och mark som hör till området. Rätten innebär att lägenheterna upplåts till bostadsrättshavarna mot ersättning på obegränsad tid. Bostadsrättshavaren får sälja (överlåta) sin lägenhet.

Stadgarna kan sägas vara en del av föreningens rättesnören. I Bostadsrättslagen finns det krav på att bostadsrättsföreningar ska ha stadgar. Vissa formella frågor om hur en bostadsrätt (bl.a. lägenheten) ska skötas, styrelsens befogenheter och skyldigheter, föreningsstämma, hur medlemmarna kan utöva inflytande, regleras i stadgarna. Som medlem i en bostadsrättsförening accepterar jag föreningens stadgar och åtar mig att följa dem.

Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad ansvara för den inre miljön i din lägenhet, som exempelvis målning och tapetsering. Tillsammans med dina grannar och de som valts till styrelsen bestämmer ni själva hur mycket eller lite ni vill vara med och bestämma över ert gemensamma boende, service- och fritidsverksamhet. Som medlem i en bostadsrättsförening har du en rad rättigheter och kan vara med och påverka, men det ställs även en rad krav på dig som bostadsrättshavare. Skyldigheterna finns beskrivna i Bostadsrättslagen, men kan även beskrivas i era gemensamma stadgar för föreningen. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring och man bör komplettera med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstilläget omfattar det utökade underhållsansvaret i sin lägenhet, som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Mycket av det som en medlem i föreningen tycker är viktigt, exempelvis hur förvaltningen fungerar, hur den yttre miljön ser ut, vilka träd och buskar vi har runt husen, 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 2008

Under 2008 har fokus legat på att förbättra föreningens ekonomi och omförhandla föreningens lån.

För att Ladusvalan ska få en tryggad ekonomisk framtid, ingick vi under våren 1998 ett sk rekonstruktionsavtal med vår tidigare kreditgivare Venantius. Uppgårelsen då innebar 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 föreningenslån var låst till och med april 2008, så hade vi i början av året en lånegrupp som gjorde en upphandling gällande föreningens lån (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. Efter stämman så har vi gjort en ränteswap på 20 miljoner i 7 år till en ränta på 4.69%. Eftersom skattemyndigheterna ville reda ut vilka skatteregler som gäller vid ränteswapar, så var det den enda som tecknades då.

From 15 december 2008 har vi en rörlig ränta på 3.29% på våra resterande 60 miljoner i rörligt lån. Före sänkningen av låneräntan räknade vi med 5.1% första kvartalet, 5% under andra kvartalet och 4.75% resten av 2009. Detta gör att vi nu har ett ännu bättre utgångsläge för 2009. Vi har fått besked från Nordea att vi får lov att göra swaplån igen i början av nästa år.

Föreningen har totalt haft 20 lägenhetsöverlåtelse under året. (År 2007 var det 11 st.) Genomsnittspriset har varit 472 750 kr (384 000 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.

Under året har det kommit ut två medlemsblad samt ett antal brev med information från styrelsen samt information om vad som händer och sker i föreningen. På vår hemsida finns aktuell information om vår förening. Titta gärna på www.ladusvalan.se.

Torsdagen den 24 april hade föreningen en Utbildningskväll - "Vad innebär det att bo i en bostadsrätt", för ca 10 personer.

Den 27 februari 2008 hade vi en gransamverkansträff med polisen, för cirka 30 personer. Polisen gick igenom hur vi kan komma igång med gransamverkan i vår bostadsrättsförening. Detta är ett steg för att öka tryggheten och samverkan mellan grannarna i föreningen. Det är viktigt att så många som möjligt engagerar sig i detta för att det ska fungera. Tyvärr har vi inte kommit igång med gransamverkan ännu eftersom intresset hittills varit dåligt.

Den 25 november hade vi ett informationsmöte angående föreningens ekonomi.

2004 tog miljögruppen i föreningen tillsammans med Landskapsgruppen Öresund AB i Lund fram en grönplan för området. Syftet med grönplanen är att bestämma statusen på miljön med tyngdpunkt på planteringarna i området, hur anläggningen fungerar samt om vi har tillräckligt med skötsel och underhåll. Andra etappen av grönplanen har genomförts under 2006. Denna har bl a inneburit att områdena runt parkeringarna har gjorts i ordning. Planering med den tredje och sista etappen, som innebär förändringar inne på gårdarna, har vi dock valt att avvakta med tills vidare.

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

Vatten/avlopp (avfuktning/golvbrunnar/tryckstegningspump)	117.572 kr
Bostäder (Ny flaggstång)	19.771 kr
Huskropp (Tvättning av tak, byte av trasigt fönster i föreningslokal)	136.434 kr
Lokaler, gemensamma utrymmen (Målning av fönsterbleck)	122.920 kr
Övriga installationer (brandskyddsinstallationer)	71.500 kr

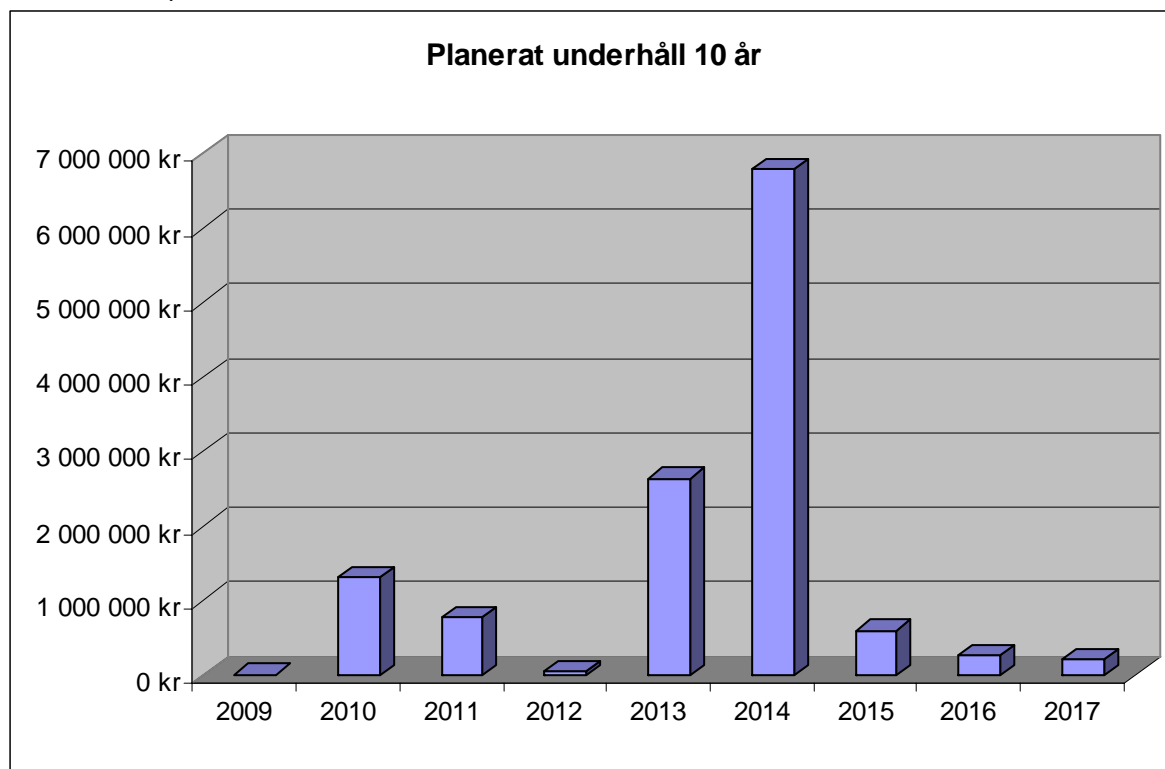
De verksamhetsmål som är uppsatta inför nästa år är bl a:

- Styrelsen arbetar med att slutföra våra ränteswapar under våren.
- Miljögruppen arbetar med utemiljön (vi avvaktar dock med planeringen av etapp tre). Gruppen tittar också på ljussättning i området samt ansvarar för uthyrning av odlingslotterna.
- Teknikgruppen planerar för framtida behov av underhåll (exempelvis trapphus, minimasters mm) och arbetar med energibesparings- och trygghetsfrågor. Under året kommer gruppen bl a fokusera på energideklarering av våra byggnader.
- Trivselkommittén kommer att genomföra 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 1 276 069 kr för de närmaste 10 åren. Hur vi ska genomföra underhållet de närmaste åren kommer teknikgruppen ta fram en plan för under år 2009.



Bland de större åtgärderna de närmaste tio åren är följande:

År 2010

Asfalt på hårdgjorda ytor	598 413 kr
Minimaster	238 010 kr
Undercentral	162 888 kr
Målning invändigt	145 770 kr
Målning utvändigt	136 256 kr

År 2011

Målning invändigt	450 039 kr
Målning utvändigt	219 931 kr

År 2013

Minimaster	2 543 339 kr
------------	--------------

År 2014

Utvändig målning mm	4 058 871 kr
Dörrar	2 338 021 kr

Innehåll

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

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Ladusvalan i Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-01-01 - 2008-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t o m</u>
Niklas Pettersson	Ordförande	Föreningen	Stämman 2010
Roland Carlsson	Vice ordförande	Föreningen	Stämman 2010
Ann-Louise Johansson	Sekreterare	Föreningen	Stämman 2009
Gunnar Jerneholt	Ledamot	Föreningen	Stämman 2009
Elisabeth Tellander	Ledamot	Föreningen	Stämman 2009
Stefan Persson	Ledamot	Föreningen	Stämman 2010
Malin Lundin	Ledamot RB	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Jessika Sellergren	Suppleant	Föreningen	Stämman 2009
Greta Hansson	Suppleant	Föreningen	Stämman 2009
Unni Sörsdah	Suppleant	Föreningen	Stämman 2009
Linn Nilsson	Suppleant	Föreningen	Stämman 2009
Hans Vikbrant	Suppleant	Föreningen	Stämman 2009
Ingvar Kullenberg	Suppleant	Föreningen	Stämman 2009
Lena Norlund	Suppleant RB	Riksbyggen	

Ordinarie revisor(er)

Richard Johnsson, Ernst & Young	Aukt.revisor	Föreningen
Johan Blomquist	Intern Revisor	Föreningen

Revisorssuppleant(er)

Irene Svensson	Revisorsuppleant	Föreningen
----------------	------------------	------------

Valberedning

Lisbeth Jerneholt (sammankallande)	Föreningen
Audur Armannsdottir-Carlsson	Föreningen
Birgitta Kuylenstierna Nadel	Föreningen

Studieombud

Jessika Sellergren

Firmateckning

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

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

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

Lägenhetsfördelning:

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

Därtill kommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	61	51

Total tomtarea: 24 539 kvm

Total bostadsarea: 8 791 kvm

Årets taxeringsvärde 69 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 53 600 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Sveland Försäkringar AB.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättshavarna.

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

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 382,5 tkr (289 tkr) och planerat underhåll för 229,8 tkr (51 tkr). Reparationskostnaderna specificeras i not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 12 760 tkr (12 326 tkr) för de närmaste 10 åren. Styrelsen har gjort en värdering av underhållsplanen och efter denna anser styrelsen att den årliga genomsnittliga kostnaden är 421 tkr (464 tkr) eller 47,90 kr/kvm (52,77 kr/kvm). Avsättningen för verksamhetsåret 2008 sker med 33,21 kr/kvm (33,21 kr/kvm)

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 22 maj 2008 (samt två extra stämmor den 30 januari 2008 och den 12 mars 2008). Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

År 2008 jämfört med 2007

Årets resultat är bättre än föregående år. Driftskostnaderna i föreningen är oförändrade (se diagram 2) jämfört med föregående år. Flera av avgifterna som ingår i föreningens driftskostnader, bl.a. värme, el, sophantering och fastighetsskötsel, har ökat jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har minskat (se diagram 1), p.g.a. omsatta lån.

År 2008 jämfört med budget

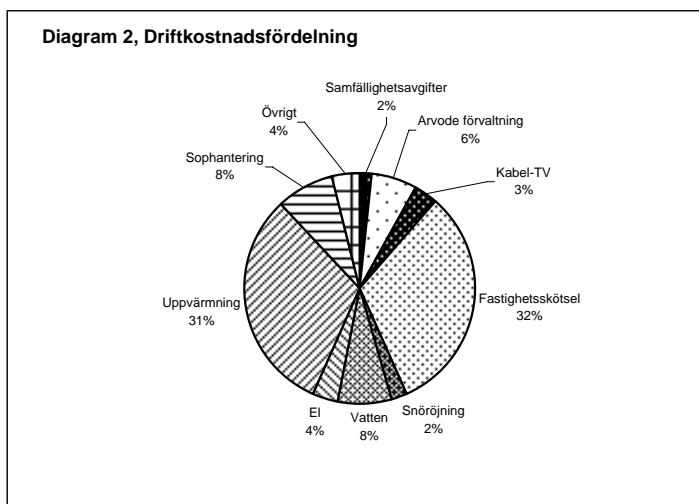
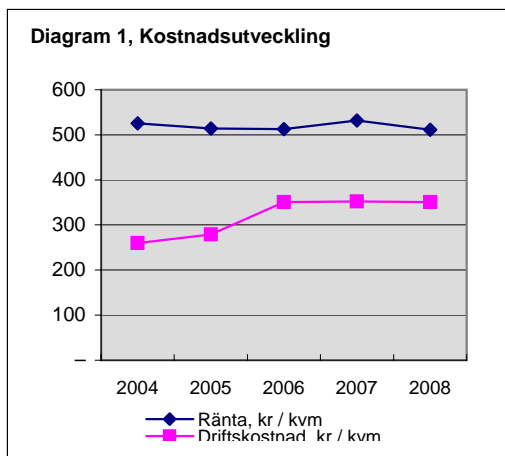
Årets resultat jämfört med budget har minskat med 300 t kr p.g.a. högre driftskostnader. Nästa års budget visar på en minskning av resultatet jämfört med detta års resultat p.g.a. dels hyressänkning, generella kostnadsökningar. Denna budget gjordes dock innan ränteläget förbättrades kraftigt. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förbättrats.

Resultat och ställning (tkr)

	2008	2007	2006	2005	2004
Rörelsens intäkter	8 452	8 165	7 833	7 844	8 145
Årets resultat	162	- 673	- 815	- 61	523
Resultat efter fondförändringar	99	- 913	- 825	- 72	518
Balansomslutning	93 270	93 751	94 776	96 050	96 004
Soliditet %	13%	13%	14%	14%	14%
Likviditet %	113%	137%	200%	281%	376%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	767	781	763	763	763
Bränsletillägg, kr / kvm	117	116	96	96	96
Driftskostnad, kr / kvm	351	352	351	279	260
Ränta, kr / kvm	511	532	513	514	525
Underhållsfond, kr / kvm	214	100	73	38	25
Lån, kr / kvm	9 021	9 128	9 158	9 186	9 212

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



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2008 då avgifterna höjdes med 4%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2009 har styrelsen beslutat om sänkning med 2% på årsavgifter. Årsavgifterna i genomsnitt 09-01-01 till 768 kr kvm/år (781 kr kvm/år) och bränsleavgifterna till 117kr kvm/år (116 kr kvm/år).

Överlåtelser

Under 2008 har 20 överlåtelser av bostadsrätter skett (f år 11 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal under 2008:

		From	Tom
Skanska Väg	Snöröjning	08-12-01	09-03-01
Luleå Energi	El	09-01-01	11-12-31

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-220 512
Årets resultat före fondförändring	161 642
Fondavsättning enligt stadgarna	-291 940
Årets ianspråktagande av underhållsfond	229 794
Summa över/underskott	<u>-121 016</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	-121 016

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>2008-01-01 2008-12-31</i>	<i>2007-01-01 2007-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	7 438 835	7 156 830
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 28 152	- 22 986
Bränsleavgifter	3	1 024 425	1 023 105
Övriga förvaltningsintäkter	4	17 282	7 748
		<u>8 452 390</u>	<u>8 164 697</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	- 382 528	- 303 640
Planerat underhåll	6	- 229 794	- 50 952
Fastighetsskatt		- 129 600	- 214 400
Driftskostnader	7	-3 084 233	-3 097 610
Övriga kostnader	8	- 39 777	- 42 412
Personalkostnader	9	- 57 544	- 59 255
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	- 518 471	- 480 915
		<u>-4 441 947</u>	<u>-4 249 184</u>
Rörelseresultat		4 010 443	3 915 513
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar avser utdelning av andelar i Riksbyggen		600 000	50 000
Ränteintäkter	11	47 680	35 769
Räntekostnader	12	-4 496 481	-4 673 786
		<u>-3 848 801</u>	<u>-4 588 017</u>
Resultat efter finansiella poster		161 642	- 672 504
Årets resultat		<u>161 642</u>	<u>- 672 504</u>
Tillägg till resultaträkningen			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		- 291 940	- 291 940
<i>lansspråktagande av underhållsfond</i>		229 794	50 952
<i>Förändring av underhållsfond</i>		<u>- 62 146</u>	<u>- 240 988</u>
<i>Resultat efter fondförändring</i>		99 496	- 913 492

Balansräkning			
<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	90 959 889	91 470 035
Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier	14	16 649	24 974
		<u>90 976 538</u>	<u>91 495 009</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	500 000	500 000
		<u>500 000</u>	<u>500 000</u>
Summa anläggningstillgångar		91 476 538	91 995 009
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	16	0	16 352
Skattefordringar	17	1 321	86
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	140 317	70 280
		<u>141 638</u>	<u>86 718</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	19	350 000	350 000
		<u>350 000</u>	<u>350 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	20	1 301 586	1 319 656
		<u>1 301 586</u>	<u>1 319 656</u>
Summa omsättningstillgångar		1 793 224	1 756 374
SUMMA TILLGÅNGAR		93 269 761	93 751 383

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	21		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		11 562 003	11 562 003
Underhållsfond		944 782	882 636
		<u>12 506 785</u>	<u>12 444 639</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		- 220 512	692 980
Årets resultat		161 642	- 672 504
Avsättning till underhållsfond		- 291 940	- 291 940
lanspråktagande av underhållsfond		229 794	50 952
		<u>- 121 016</u>	<u>- 220 512</u>
<i>Summa eget kapital</i>		12 385 769	12 224 127
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	22	79 299 356	80 244 427
		<u>79 299 356</u>	<u>80 244 427</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		110 697	278 898
Medlemmarnas reparationsfond		12 955	12 955
Övriga skulder, kortfristiga	23	500 000	115 132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	960 984	875 844
		<u>1 584 636</u>	<u>1 282 829</u>
<i>Summa skulder</i>		80 883 992	81 527 256
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 269 761	93 751 383

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån 93 178 000 93 178 000

Ansvarsförbindelser Inga Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2008-12-31 2007-12-31

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Belopp i kr om inget annat anges.

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.

Kapitalskatt

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

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

Kapitalskatten uppgår till 28 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 34 506 300 kr, vilket innebär att det inte utgår någon kapitalskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

enligt amortering

Bredbandsinstallation

10 år

Standardförbättringar (målningsarbete)

5 år

Inventarier, fastighetsinventarier

5 år

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2008-12-31 2007-12-31

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.

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	6 742 855	6 473 885
Årsavgifter, lokaler	412 452	396 589
Hyror, lokaler	11 805	13 050
Hyror, garage	219 320	219 900
Hyror, p-platser	48 997	49 177
Parkeringsintäkter, Europark	3 405	4 229
	<hr/>	<hr/>
	7 438 835	7 156 830

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 26 200	- 21 900
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 1 952	- 1 086
	<hr/>	<hr/>
	- 28 152	- 22 986

Not 3 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, bostäder	1 024 425	1 023 105
	<hr/>	<hr/>
	1 024 425	1 023 105

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

Öresutjämning	0	21
Övriga intäkter, skadeståndskrav, trivselaktiviteter	17 282	0
Fakturerade kostnader, gemensamhetsanläggning	0	7 727
	<hr/>	<hr/>
	17 282	7 748

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2008-12-31	2007-12-31
Not 5 Reparationer		
Bostäder	19 771	48 329
Lokaler	5 062	0
Gemensamma utrymmen	1 375	28 212
Vatten/Avlopp	117 572	39 629
Värme	9 270	11 238
Ventilation	15 464	29 866
Elinstallationer	13 725	23 352
Tele/TV/Porttelefon	2 625	0
Hissar	4 741	7 675
Övriga installationer	17 006	0
Huskropp	136 434	92 513
Övriga reparationer	26 714	8 187
Övriga reparationer	12 770	0
Självrisk	0	14 639
	<hr/> 382 528	<hr/> 303 640
Not 6 Planerat underhåll		
Bostäder	12 499	37 083
Lokaler, gemensamma utrymmen	122 920	0
Övriga installationer	71 500	0
Huskroppar	0	13 869
Gårdar och grönanläggningar	22 875	0
	<hr/> 229 794	<hr/> 50 952
Not 7 Driftskostnader		
Samfällighetsavgifter	52 000	52 000
Fastighetsförsäkring	34 705	32 741
Arvode förvaltning	198 120	172 484
Kabel-TV	98 526	94 082
Juridiska kostnader	0	375
Revisionsarvode, externt	11 750	11 750
Möteskostnader	7 126	9 917
Fastighetsskötsel	985 345	878 221
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	0	- 27 125
Obligatoriska besiktningar	10 080	262 479
Snöröjning	67 139	66 318
Drift och förbrukning, övrigt	0	- 915
Förbrukningsmateriel	57 937	127 713
Vatten	238 714	265 706
El	108 921	87 482
Uppvärmning	964 661	866 692
Sophantering	249 211	197 690
	<hr/> 3 084 233	<hr/> 3 097 610

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2008-12-31	2007-12-31
Not 8 Övriga kostnader		
Administrativa kostnader	0	6 715
Kreditupplysningar	0	348
Kontorsmateriel	16 221	10 513
Telefon och porto	2 304	3 015
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	9
Medlems- och föreningsavgifter	3 456	3 456
Köpta tjänster	17 797	18 356
	<hr/>	<hr/>
	39 777	42 412
 Not 9 Personalkostnader		
Medelantalet anställda	0	0
 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	41 002	40 299
Övriga ersättningar till förtroendevalda	0	47
Föreningsvald revisor	500	500
Utbildning, förtroendevalda	4 300	7 500
Summa	<hr/>	<hr/>
	45 802	48 346
Sociala kostnader	11 742	10 909
	<hr/>	<hr/>
	57 544	59 255
 Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	445 071	266 791
Byggnadsinventarier	0	135 000
Maskiner och inventarier	8 325	14 049
Installationer	65 075	65 075
	<hr/>	<hr/>
	518 471	480 915
 Not 11 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	23 549	11 810
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	22 570	23 874
Ränteintäkter	326	85
Övriga ränteintäkter	1 235	0
	<hr/>	<hr/>
	47 680	35 769

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2008-12-31	2007-12-31
Not 12 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	4 493 624	4 673 409
Övriga räntekostnader	0	17
Övriga finansiella kostnader	2 857	360
	<u>4 496 481</u>	<u>4 673 786</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
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-12 410 569	-12 143 778
Anslutningsavgifter	- 130 150	- 65 075
Standardförbättringar	- 675 000	- 540 000
	<u>-13 215 719</u>	<u>-12 748 853</u>
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 445 071	- 266 791
Årets avskrivning anslutningsavgifter	- 65 075	- 65 075
Årets avskrivning standardförbättringar	0	- 135 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 725 865	-13 215 719
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	90 959 889	91 470 035
Varav		
Byggnader	85 764 363	86 209 434
Mark	4 740 000	4 740 000
Anslutningsavgifter	455 526	520 601
Taxeringsvärden		
bostäder	69 600 000	53 600 000
Totalt taxeringsvärde	<u>69 600 000</u>	<u>53 600 000</u>
varav byggnader	51 000 000	36 000 000

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2008-12-31	2007-12-31
Not 14 Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier		
Anskaffningsvärdet		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	198 150	198 150
	<hr/> 198 150	<hr/> 198 150
Årets anskaffningar		
Installationer	0	0
	<hr/> 0	<hr/> 0
Summa anskaffningsvärdet	<hr/> 198 150	<hr/> 198 150
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 173 176	- 159 127
	<hr/> - 173 176	<hr/> - 159 127
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 8 325	- 14 049
	<hr/> - 8 325	<hr/> - 14 049
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<hr/> - 181 501	<hr/> - 173 176
Restvärde enligt plan vid årets slut	<hr/> 16 649	<hr/> 24 974
<i>Varav</i>		
Inventarier och verktyg	16 649	24 974
Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav		
1000 kapitalbevis á 500 kronor i Riksbyggen	500 000	500 000
	<hr/> 500 000	<hr/> 500 000
Not 16 Kundfordringar		
Kundfordringar	0	16 352
	<hr/> 0	<hr/> 16 352
Not 17 Skattefordringar		
Skattekonto	1 321	86
	<hr/> 1 321	<hr/> 86
Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 972	24 591
Upplupna ränteintäkter	2 824	896
Övrigt	5 491	0
Fastighetsskatt	106 030	44 793
	<hr/> 140 317	<hr/> 70 280

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

		2008-12-31	2007-12-31
Not 19 Likviditetsplacering via Riksbyggen			
Likviditetsplacering via Riksbyggen		350 000	350 000
	Typ	Saldo	Ränta
			Slutdatum
	90 dagar	150 000	4,45
	90 dagar	200 000	3,95
			2009-01-05
			2009-02-05
Not 20 Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		1 301 586	1 319 656
		1 301 586	1 319 656
Not 21 Eget kapital		Bundet	Bundet
			Fritt
		<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>
			<i>Resultat</i>
Vid årets början		11 562 003	882 636
Disposition enl årsstämmobeslut			- 220 512
Förändring av underhållsfond			- 62 146
Avsättning till underhållsfond			291 940
Uttag ur underhållsfond			- 229 794
Årets resultat			161 642
Vid årets slut		11 562 003	944 782

Uttag ur underhållsfond motsvaras av underhållskostnader enligt Not 6, Planerat underhåll

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2008-12-31	2007-12-31
Not 22 Fastighetslån		
Fastighetslån	79 299 356	80 244 427
Skuld vid årets slut	79 299 356	80 244 427

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	3,20%	rörlig	80 244 427		445 071	79 799 356
			80 244 427		445 071	79 799 356

Föreningen innehar ränteswap hos Nordea enligt följande

Låneinstitut	Ränta	Löptid tom	Nominellt belopp
Nordea	4,69%	2015-06-15	20 000 000

Efter räkenskapsårets utgång har ytterliggare avtal om ränteswap ingåtts enligt följande:

Låneinstitut	Ränta	Löptid tom	Nominellt belopp
Nordea	2,67%	2014-03-14	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 5,05% under år 2008 och 3,75% under år 2009 tom mars.

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

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

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

Not 23 Övriga skulder, kortfristiga

Avräkning LÅN	500 000	115 132
	500 000	115 132

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2008-12-31	2007-12-31
Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	480 774	484 785
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	9 375
Upplupna elkostnader	8 832	6 119
Upplupna kostnader för renhållning	15 922	0
Upplupna revisionsarvoden	11 000	10 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	500	1 192
Förutbetalda hyror och avgifter	443 956	363 873
	<hr/>	<hr/>
	960 984	875 844

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2008-12-31 2007-12-31

LUND 2009-

Niklas Pettersson

Roland Carlsson

Ann-Louise Johansson

Elisabeth Tellander

Gunnar Jerneholt

Stefan Persson

Malin Lundin

Vår revisionsberättelse har lämnats.

Lund 2009-
Ernst & Young

Richard Johnsson
Auktoriserad Revisor

Johan Blomquist

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Ladusvalan i Lund

Org.nr 716438-9350

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Ladusvalan i Lund för år 2008. 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 2009

Richard Johnsson
Auktoriserad revisor

Johan Blomqvist
Föreningsrevisor

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

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

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 5% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

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

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

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