

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

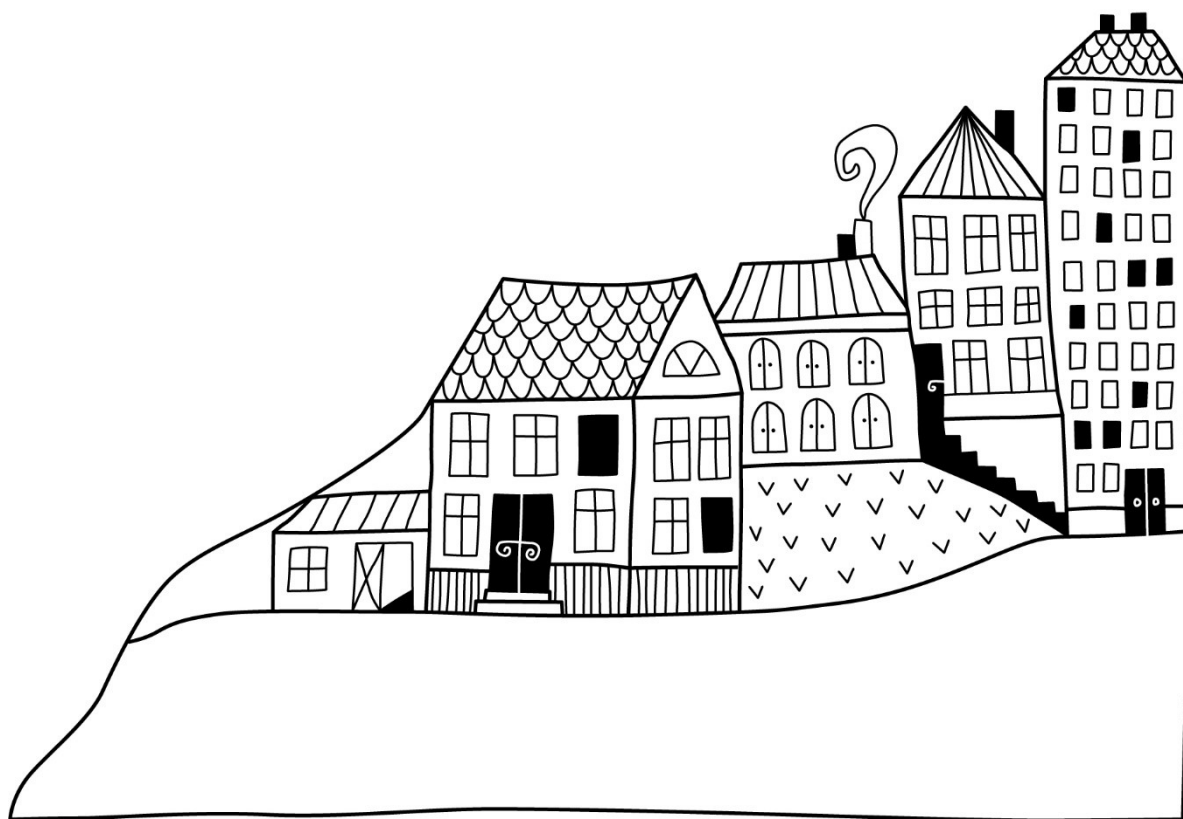
RBF Ladusvalan i Lund
Org nr: 716438-9350



Fotograf: A-E Johansson

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Ladusvalan i Lund
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkensårsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-12-13. Nuvarande stadgar registrerades 2018-03-05.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är betydligt bättre än föregående år beroende på att föreningen föregående år hade stora underhållskostnader vilket man inte har i år. Det är helt naturligt att underhållskostnaderna skiftar från ett år till ett annat.

Föreningen har även en ränteswap, vilket är ett instrument för att byta rörlig ränta mot fast ränta, och måste redovisas till det lägsta värdet av anskaffningsvärde och marknadsvärde. Detta medför att det i årets bokslut tas upp en orealiserad vinst på 678 264 kr beroende på förändrat marknadsvärde på bokslutsdagen jämfört med föregående års bokslutsdag som påverkar årets resultat positivt. Kommande år kommer en fortsatt justering av marknadsvärdet göras i bokslutet och då kommer en fortsatt orealiserad vinst göras eftersom marknadsvärdet krymper i takt med att ränteswaparna närmar sig sitt slutdatum vilket sker under 2021. Årets faktiska kostnader för ränteswaparna redovisas under räntekostnader. Föreningen har inte för avsikt att teckna nya ränteswapar när den nuvarande löper ut.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full likviditetsstäckning.

Kommande verksamhetsår har föreningen 6 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 291% till 248%.

I resultatet ingår avskrivningar med 918 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 898 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Juryn 2 i Lunds kommun. På fastigheterna finns 15 byggnader med 102 lägenheter samt ett gruppboende. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adress är Sakförarevägen 1-25 och 36-59 i Lund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning	
Standard	Antal
2 r.o.k.	45
3 r.o.k.	37
4 r.o.k.	20
Summa	102

Dessutom tillkommer	
Användning	Antal
Föreningslokal	1
Garage	61
P-platser	51
Service lägenhet i gruppboende	6

Total tomtarea 26 539 m²

Total bostadsarea 8 306 m²

Total lokalarea 485 m²

Total garagearea 247 m²

Årets taxeringsvärde 118 072 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 118 072 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i södra och mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 618 tkr och planerat underhåll för 441 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 796 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 216 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 796 tkr (216 kr/m²).



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Gemensamhetslokalen	2014	Målning och byte av golv
Lekplatser	2014-2015	Renovering och byte av bänkar
Markytor	2015	Byte betongplattor
Installationer	2015	Byte av värmeåtervinningsaggregat
Trapphus	2015	Målning
Gemensamma utrymmen	2016	Målning
Installationer	2016	Byte av fläktar
Installationer	2017	Fläktservice
Huskropp	2017	Säkerhetsdörrar och postboxar
Lekplats	2017	Målning
Installationer	2018	Värmeväxlare
Installationer	2018	Färdigställande av säkerhetsdörrprojekt
Huskropp	2018	Brandväggar
Fasader	2019	Målning
Mark	2019	Asfaltering
Underhåll	2019	Byte av fläktar på gruppboende

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Renovering vaktmästeri	310 213
Fläktbyte soprum	20 424
Målning av källarförråd och undercentral	110 688



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Niklas Pettersson	Ordförande	2022
Ann-Louise Johansson	Sekreterare	2021
Lars-Roland Carlsson	Vice ordförande	2022
Christian Colliander	Ledamot	2022
Gunnar Jerneholt	Ledamot	2021
Anna Olsson	Ledamot	2021
Caroline Jephson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gabrielle Brun	Suppleant	2021
Mersada Beharic	Suppleant	2021
Michael Pantzar	Suppleant	2021
Johan Hjærtquist	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Yrev AB	Auktoriserad revisor	2021
Sara Blomberg	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annica Lauruschkus	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lisbeth Jerneholt	Sammanställande 2021
Annica Lauruschkus	2021

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 138 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 137 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2016-01-01 då den höjdes med 1,5år % . Samtidigt sänktes värmeavgiften med 8kr/kvm/år för att spegla de verkliga värmekostnaderna.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 869 kr/m²/år.

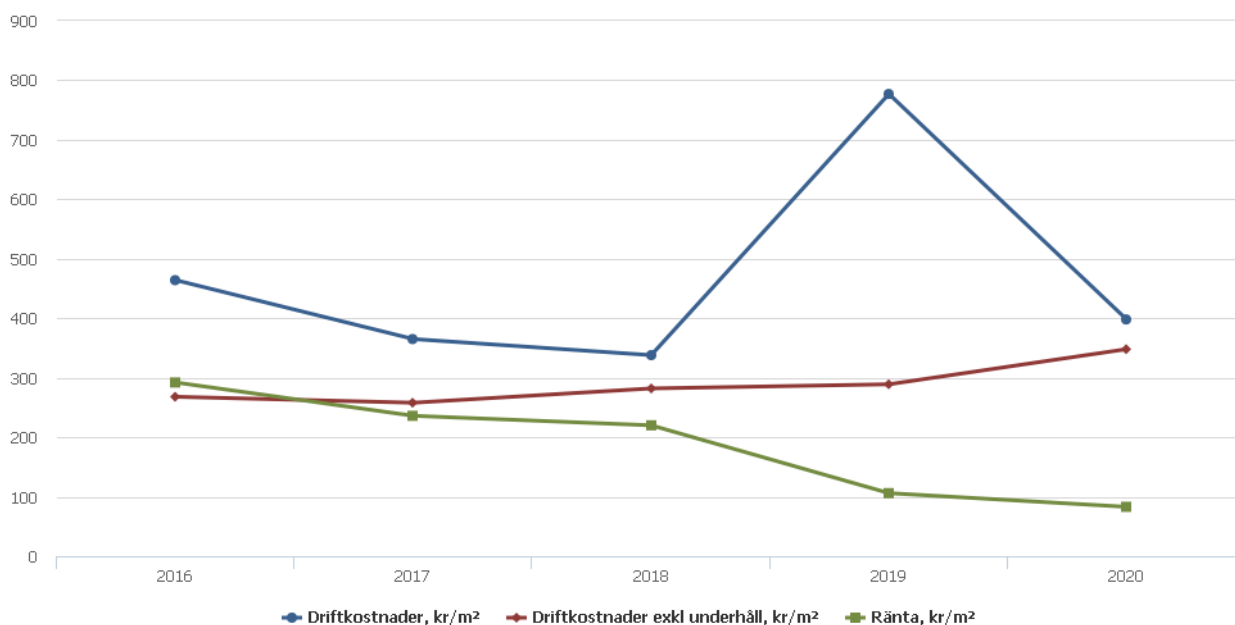
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	8 909	8 924	8 923	8 929	8 932
Resultat efter finansiella poster	1 981	-1 249	2 776	-1 737	188
Årets resultat	1 981	-1 249	2 776	-1 737	188
Resultat exklusive avskrivningar	2 898	-331	3 694	-819	1 105
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 102	-2 127	2 194	-2 319	-381
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	204	204	171	171	169
	90 13				
Balansomslutning	7	89 276	91 619	90 716	89 945
Soliditet %	15	12	14	11	13
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande år	248	291	395	253	166
Likviditet% inklusive låneomförhandlingar kommande år	10	*	*	*	*
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	869	869	869	869	869
Driftkostnader, kr/m ²	398	777	338	365	464
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	348	289	282	258	268
Ränta, kr/m ²	164	199	220	236	292
Skuldkvot %	8,35	8,36	8,45	8,49	8,47

För ränta kr/m² och lån kr/m² är inte det negativa marknadsvärdet för ränteswapen eller den realiserade vinsten upptagen för att ge en rättvisande bild mellan åren.



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	11 562 003	0	830 481	-1 248 920
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 248 920	1 248 920
Reservering underhållsfond		1 796 000	-1 796 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-441 324	441 324	
Årets resultat				1 980 509
Vid årets slut	11 562 003	1 354 676	-1 773 115	1 980 509

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	-418 439
Årets resultat	1 980 509
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 796 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	441 324
Summa	207 394

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **207 394**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 908 812	8 924 213
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60 634	95 349
Summa rörelseintäkter		8 969 446	9 019 562
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 501 518	-6 829 660
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 727 710	-1 488 624
Personalkostnader	Not 6	-96 656	-103 432
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-917 625	-917 625
Summa rörelsekostnader		-6 243 508	-9 339 340
Rörelseresultat		2 725 937	-319 778
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	57 792
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	17 901	17 927
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-763 329	-1 004 860
Summa finansiella poster		-745 428	-929 142
Resultat efter finansiella poster		1 980 509	-1 248 920
Årets resultat		1 980 509	-1 248 920



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	82 081 853	82 999 478
Summa materiella anläggningstillgångar		82 081 853	82 999 478
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	602 000	602 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		602 000	602 000
Summa anläggningstillgångar		82 683 853	83 601 478
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		58	7 109
Övriga fordringar	Not 13	691 263	564 985
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	532 306	350 372
Summa kortfristiga fordringar		1 223 627	922 466
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	6 229 044	4 751 963
Summa kassa och bank		6 229 044	4 751 963
Summa omsättningstillgångar		7 452 671	5 674 429
Summa tillgångar		90 136 524	89 275 907



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 562 003	11 562 003
Fond för yttre underhåll		1 354 676	0
Summa bundet eget kapital		12 916 679	11 562 003
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 773 115	830 481
Årets resultat		1 980 509	-1 248 920
Summa fritt eget kapital		207 394	-418 439
Summa eget kapital		13 124 073	11 143 564
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	74 924 355
Övriga långfristiga skulder	Not 17	578 520	1 256 784
Summa långfristiga skulder		578 520	76 181 139
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	74 924 355	500 000
Leverantörsskulder		560 035	571 876
Övriga skulder		0	402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	949 541	878 927
Summa kortfristiga skulder		76 433 931	1 951 204
Summa eget kapital och skulder		90 136 524	89 275 907



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 980 509	-1 248 920
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	917 625	917 625
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 898 134	-331 295
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-301 162	39 793
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	58 372	153 337
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 655 345	-138 165
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 178 264	-1 247 107
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 178 264	-1 247 107
Årets kassaflöde	1 477 081	-1 385 272
Likvidamedel vid årets början	4 751 963	6 137 235
Likvidamedel vid årets slut	6 229 044	4 751 963

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten.

Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulden som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
EB-metoden	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.



Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 218 552	7 218 552
Årsavgifter, lokaler	435 516	435 516
Hyrer, lokaler	0	10 000
Hyrer, garage	218 100	217 850
Hyrer, p-platser	48 962	49 044
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-10 000
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-25 850	-10 841
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-640	-80
Bränsleavgifter, bostäder	1 014 172	1 014 172
Summa nettoomsättning	8 908 812	8 924 213

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga lokalintäkter	1 500	1 950
Övriga ersättningar	22 638	13 621
Fakturerade kostnader	360	1 440
Övriga sidointäkter	23 527	31 710
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	5	7
Återvunna fordringar	6 687	0
Övriga rörelseintäkter	1 200	46 621
Försäkringsersättningar	4 717	0
Summa övriga rörelseintäkter	60 634	95 349

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-441 324	-4 287 364
Reparationer	-618 197	-223 083
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-156 478	-151 174
Försäkringspremier	-101 020	-98 557
Kabel- och digital-TV	-64 039	-63 180
Återbäring från Riksbyggen	0	19 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 407	-2 623
Obligatoriska besiktningar	-94 778	-73 414
Snö- och halkbekämpning	-44 051	-66 013
Statuskontroll	-10 444	0
Filterbyte	-32 934	0
Förbrukningsinventarier	-41 214	-14 643
Vatten	-337 325	-298 215
Fastighetsel	-141 245	-135 502
Uppvärmning	-1 003 931	-1 006 182
Sophantering och återvinning	-290 810	-272 576
Förvaltningsarvode drift	-113 323	-156 933
Summa driftskostnader	-3 501 518	-6 829 660



Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 404 690	-1 350 279
IT-kostnader	-458	-418
Arvode, yrkesrevisorer	-9 188	-9 176
Övriga förvaltningskostnader	-4 351	-13 721
Kreditupplysningar	-450	-1 575
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 648	-13 221
Kontorsmateriel	-9 375	-7 650
Medlems- och föreningsavgifter	-4 284	-4 284
Bankkostnader	-2 990	-2 750
Advokat och rättegångskostnader	-243 281	-84 150
Övriga externa kostnader	-24 995	-1 400
Summa övriga externa kostnader	-1 727 710	-1 488 624

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-41 864	-40 625
Sammanträdesarvoden	-22 540	-21 878
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 728	-5 625
Övriga kostnadsersättningar	-1 000	-3 000
Övriga personalkostnader	-5 350	-13 850
Sociala kostnader	-18 174	-18 454
Summa personalkostnader	-96 656	-103 432

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-867 625	-867 625
Avskrivningar tillkommande utgifter	-50 000	-50 000
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-917 625	-917 625

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Utdelning på andelsäggande i Riksbyggens intresseförening	0	57 792
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	57 792

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	11 960	17 073
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	5 941	854
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	17 901	17 927



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 404 131	-1 675 727
Övriga räntekostnader	678 264	747 107
Övriga finansiella kostnader	-37 462	-76 240

Summa räntekostnader och liknande resultatposter**-763 329 -1 004 860**

**Bostadsrättsföreningen innehar ränteswapar i syfte att byta rörlig ränta på lån till fast ränta. Årets resultat har påverkas positivt avseende realiserad vinst vid förändring av marknadsvärdet av ränteswaparna om 678 tkr. Värdeförändringen avser marknadsvärdet på ränteswapen om den skulle avyttras per 2020-12-31. Tidigare har det varit tillåtet enligt god redovisningssed att endast redovisa ränteeffekten i takt med att räntor erläggs och någon redovisning till lägsta värdets princip, i detta fall, marknadsvärde har inte varit erforderlig. Bokföringsnämnden har dock nu kommit med ett förtydligande som innebär att ränteswapar ska redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde vid varje bokslutstillfälle. Ränteswaparna togs upp till sitt marknadsvärde första gången i bokslutet 2017 och kommer att justeras årligen tills ränteswapen löper ut 2021-09-14. De faktiska räntekostnader som ränteswaparna fört med sig under året redovisas samlat med räntekostnaderna för fastighetslånen.*

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	98 620 003	98 620 003
Mark	4 740 000	4 740 000
Tillkommande utgifter	500 000	500 000
Anslutningsavgifter	650 751	650 751
	104 510 754	104 510 754

Summa anskaffningsvärde vid årets slut**104 510 754 104 510 754****Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-20 560 526	-19 692 901
Anslutningsavgifter	-650 751	-650 751
Tillkommande utgifter	-300 000	-250 000
	-21 511 277	-20 593 652

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-867 625	-867 625
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-50 000	-50 000
	-917 625	-917 625

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-22 428 902 -21 511 277****Restvärde enligt plan vid årets slut****82 081 853 82 999 478****Varav**

Byggnader	77 191 853	78 059 478
Mark	4 740 000	4 740 000
Tillkommande utgifter	150 000	200 000



Taxeringsvärden

Bostäder	117 000 000	117 000 000
Lokaler	1 072 000	1 072 000

Totalt taxeringsvärde

	118 072 000	118 072 000
<i>varav byggnader</i>	<i>77 072 000</i>	<i>77 072 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>41 000 000</i>	<i>41 000 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga fordringar	602 000	602 000

Summa andra långfristiga fordringar**602 000 602 000****Not 13 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	102 715	108 019
Skattekonto	588 548	456 966

Summa övriga fordringar**691 263 564 985****Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	115 669	101 020
Förutbetalt förvaltningsarvode	235 054	226 837
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 113	15 979
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 014	6 536
Förutbetalda räntekostnader	160 457	0

Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**532 306 350 372****Not 15 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	1 685	618
Bankmedel	4 000 218	3 989 458
Transaktionskonto	2 227 141	761 887

Summa kassa och bank**6 229 044 4 751 963**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	74 924 355	75 424 355
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 500 000	-500 000
Nästa års omsättningar av lån	-73 424 355	
Långfristig skuld vid årets slut	0	74 924 355

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,15%	2020-02-28	1 000 000,00	-1 000 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,32%	2020-03-28	13 812 500,00	-13 750 000,00	62 500,00	0,00
SWEDBANK	1,32%	2020-03-28	15 000 000,00	-15 000 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,32%	2020-03-28	15 000 000,00	-15 000 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,32%	2020-03-28	16 799 355,00	-16 799 355,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,28%	2020-02-28	13 812 500,00	-13 750 000,00	62 500,00	0,00
NORDEA	0,51%	2021-02-26	0,00	1 000 000,00	0,00	1 000 000,00
NORDEA	0,51%	2021-02-26	0,00	13 750 000,00	187 500,00	13 562 500,00
SBAB	0,59%	2021-03-29	0,00	13 750 000,00	187 500,00	13 562 500,00
SBAB	0,59%	2021-03-29	0,00	15 000 000,00	0,00	15 000 000,00
SBAB	0,59%	2021-03-29	0,00	15 000 000,00	0,00	15 000 000,00
SBAB	0,59%	2021-03-29	0,00	16 799 355,00	0,00	16 799 355,00
Summa			75 424 355,00	0	500 000,00	74 924 355

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omsätta samtliga 6 lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen även amortera 1 500 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen innehar ränteswap hos Nordea enligt följande:

Låneinstitut	Ränta	Förfallodag	Nominellt belopp
Nordea	3,80%	2021-09-14	20 000 000

Eventuell Ränteskillnad som ska 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 genomsnitt 1,9% under 2020 (2,2% under 2019). En swap är ett 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 risk 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 eventuell kredit. Exempel på ett swapavtal är när en aktör som lånar till en fast ränta kan vilja byta ränteflöde med en annan aktör som lånar till rörlig ränta. Ränteswapar används för att hantera föreningens ränterisk och ger föreningen möjlighet att aktivt förändra skuldportföljen under löptiden. Föreningen avser, i nuläget, inte att teckna nya ränteswapar när nuvarande löper ut.

Not 17 Övriga långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Negativt marknadsvärde ränteswap	578 520	1 256 784
	578 520	1 256 784

* Se not

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	6 774	48 832
Upplupna driftskostnader	13 205	0
Upplupna elkostnader	13 784	12 961
Upplupna värmekostnader	139 419	136 989
Upplupna kostnader för renhållning	17 734	19 262
Upplupna revisionsarvoden	9 188	9 188
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 462	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	900
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	711 975	650 794
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	949 541	878 927

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	93 178 000	93 178 000

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Niklas Pettersson

Ann-Louise Johansson

Lars-Roland Carlsson

Christian Colliander

Gunnar Jerneholt

Caroline Jephson

Anna Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021- -

Mitt granskningsprogram har lämnats 2021- -

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Yrev AB

Sara Blomberg
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557442978490

Dokument

Årsredovisning ladusvalan för signering
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2021-03-03 17:15:04 CET (+0100) av
Riksbyggen (R)
Färdigställt 2021-03-09 22:34:24 CET (+0100)

Initierare

Riksbyggen (R)
Riksbyggen
Org. nr 702001-7781
noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Ann-Louise Johansson (AJ)
RBF Ladusvalan i Lund ()
ann_louise_johansson@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ann-Louise Johansson"
Signerade 2021-03-09 22:34:24 CET (+0100)

Anna Olsson (AO)
RBF Ladusvalan i Lund ()
anna.olsson@ownit.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA OLSSON"
Signerade 2021-03-08 15:42:25 CET (+0100)

Sara Blomberg (SB)
RBF Ladusvalan i Lund ()
sara_blomberg@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SARA-MARIA BLOMBERG"
Signerade 2021-03-03 21:12:56 CET (+0100)

Lars-Roland Karlsson (LK)
RBF Ladusvalan i Lund ()
rolandilund@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS ROLAND KARLSSON"
Signerade 2021-03-04 10:19:26 CET (+0100)

Nicklas Petersson (NP)

Caroline Jephsson (CJ)



Verifikat

Transaktion 09222115557442978490

RBF Ladusvalan i Lund ()
niklas.pettersson@ladusvalan.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Gunnar Nicklas Petersson"
Signerade 2021-03-03 17:26:42 CET (+0100)

RBF Ladusvalan i Lund ()
Caroline.Jephson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Caroline Eva Heléne Jephson"
Signerade 2021-03-03 19:33:47 CET (+0100)

Christian Colliander (CC)
RBF Ladusvalan i Lund ()
christian.colliander@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Christian Michael P Colliander"
Signerade 2021-03-04 01:22:16 CET (+0100)

Gunnar Jerneholt (GJ)
RBF Ladusvalan i Lund ()
gunnar_jerneholt@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANS GUNNAR JERNEHOLT"
Signerade 2021-03-03 19:13:34 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Verifikat

Transaktion 09222115557443770393

Dokument

Årsredovisning ladusvalan för signering

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2021-03-17 13:56:11 CET (+0100) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-03-18 05:53:44 CET (+0100)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Håkan Ekstrand (HE)

RBF Ladusvalan i Lund (Auktoriserad Revisor)

hakan.ekstrand@yrev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål
Håkan Andreas Ekstrand"

Signerade 2021-03-18 05:53:44 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Ladusvalan i Lund

Org.nr 716438-9350

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Ladusvalan i Lund för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på

oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB Brf Ladusvalan i Lund för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

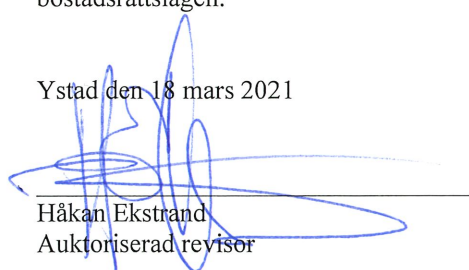
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad den 18 mars 2021



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

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 av 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 styrelsens 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, fastighetsservice 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.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

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.

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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är 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 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Ladusvalan i Lund

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF 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.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

