

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Ladusvalan i Lund

Org nr: 716438-9350



Fotograf: A-L Johansson

Medlemsvinst

Riksbyggen Brf Ladusvalan är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 17 500 kronor i återbäring samt 57 792 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Ladusvalan i Lund får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 räkenskapsårets slut till 33 832 tkr.

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

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är ytterligare något bättre än året innan, detta beror bland annat på mindre reparation och underhållskostnader i år än vad det var förra året.

Det är helt naturligt att underhållskostnaderna skiftar från ett år till ett annat.

Föreningen har haft en ränteswap som löpt ut under året, ränteswap 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 realiserad vinst på 578 520 kr beroende på förändrat marknadsvärde på bokslutsdagen jämfört med föregående års bokslutsdag som påverkar årets resultat positivt. Kommande år kommer det inte bli någon realiserad vinst eftersom marknadsvärdet nu är 0kr. Årets faktiska kostnader för ränteswaparna redovisas under räntekostnader. Föreningen har inte för avsikt att teckna nya ränteswapar nu när denna löpt ut.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat eftersom underhållet är en del i driftkostnaden. Exkluderar man underhåll och reparationer. Har föreningens driftkostnader ökat något jämfört med året innan.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full likviditetsstäckning.

Kommande verksamhetsår har föreningen 5 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 248% till 430%.

I resultatet ingår avskrivningar med 918 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 164 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
Servicelägenhet i gruppboende	6

Total tomtarea	26 539 m ²
Total bostadsarea	8 306 m ²
Total lokalarea	485 m ²
Garagelokaler	247 m ²

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 281 tkr och planerat underhåll för 107 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 2 237 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 269 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 237 tkr (269 kr/m²).

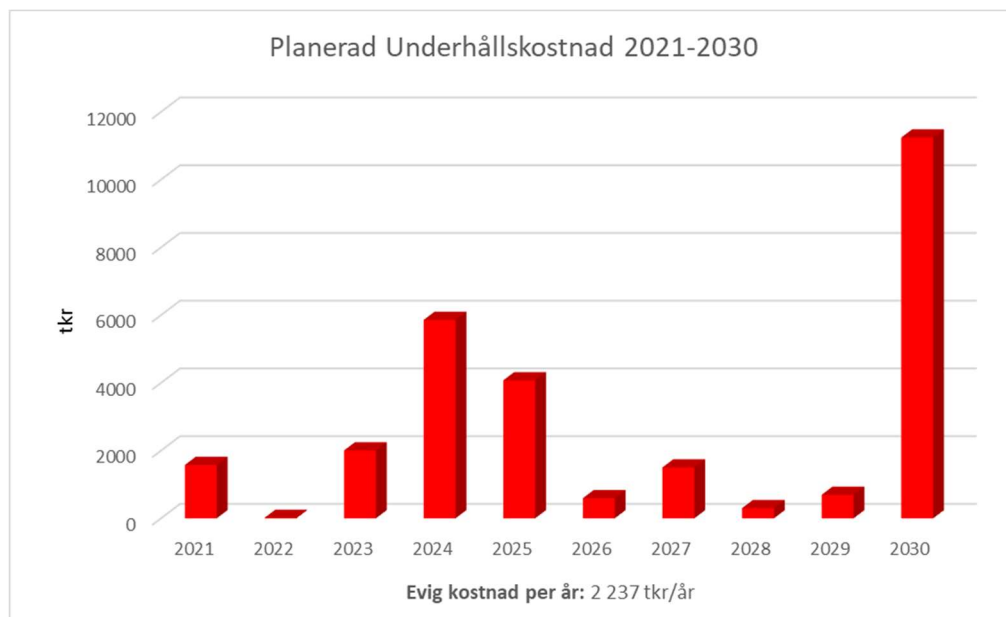
Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

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	Färdigställande av säkerhetsdörrprojekt
Installation	2018	Värmeväxlare
Huskropp	2018	Brandväggar
Fasader	2019	Målning
Mark	2019	Asfaltering
Underhåll	2019	Byte av fläktar på gruppboende
Gemensamma utrymmen	2020	Renovering vaktmästeri
Underhåll	2020	Fläktbyte soprum
Underhåll	2020	Målning av källarförråd och undercentral

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte takfläktar	35 438
Slipning och målning av bänkar	71 891



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nicklas Petersson	Ordförande	2022
Ann-Louise Johansson	Sekreterare	2023
Lars-Roland Carlsson	Vice ordförande	2022
Gunnar Jerneholt	Ledamot	2023
Anna Olsson	Ledamot	2023
Christian Colliander	Ledamot	2022
Cecilia Augustsson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mersada Beharic	Suppleant	2022
Gabrielle Brun	Suppleant	2022
Michael Pantzar	Suppleant	2022
Charlotte Malmberg	Suppleant	2022, avgick november 2021
Johan Hjärtquist	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB (tidigare Yrev AB)	Auktoriserad revisor	2022
Sara Blomberg	Förtroendevald revisor	2022
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gustav Wijkmark		2022
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lisbeth Jerneholt		2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året drivit en rättsprocess mot en av sina boende gällande stadgebrott vilket lett fram till en förlikning som blivit fastställd i tingsrätt. Detta har genererat en kostnad med anledning av juridiska ombud. Den ersättning som föreningen än så länge fått genom sitt rättskydd är uppbokat i årets bokslut. Men föreningen har fler pågående försäkringsärenden för kostnader gällande detta hos sitt försäkringsbolag.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 137 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 134 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.

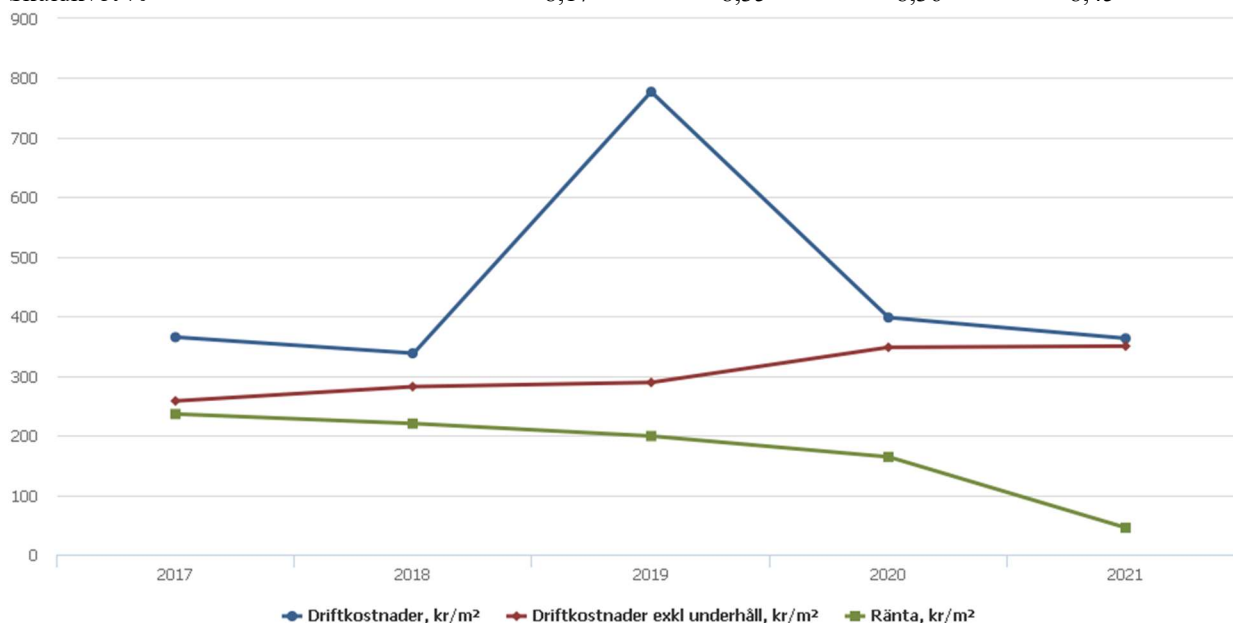
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 869 kr/m²/år.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	8 897	8 909	8 924	8 923	8 929
Resultat efter finansiella poster	2 246	1 981	-1 249	2 776	-1 737
Årets resultat	2 246	1 981	-1 249	2 776	-1 737
Resultat exkl. avskrivningar	3 164	2 898	-331	3 694	-819
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. avsättning till underhållsfond	927	1 102	-2 127	2 194	-2 319
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	254	204	204	171	171
Balansomslutning	90 273	90 137	89 276	91 619	90 716
Soliditet %	17	15	12	14	11
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	11	10	*	*	*
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år.	430	248	291	395	253
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	869	869	869	869	869
Driftkostnader, kr/m ²	363	398	777	338	365
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	350	348	289	282	258
Ränta, kr/m ²	45	164	199	220	236
Skuldkvot %	8,17	8,35	8,36	8,45	8,49



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. 79,4 %) 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	1 354 676	-1 773 115	1 980 509
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 980 509	-1 980 509
Reservering underhållsfond		2 237 000	-2 237 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-107 329	107 329	
Årets resultat				2 245 893
Vid årets slut	11 562 003	3 484 347	-1 922 277	2 245 893

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	207 394
Årets resultat	2 245 893
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 237 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	107 329
Summa	323 616

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	323 616
--	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 896 739	8 908 812
Övriga rörelseintäkter	Not 3	94 972	60 634
Summa rörelseintäkter		8 991 711	8 969 446
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 187 295	-3 501 518
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 182 996	-1 727 710
Personalkostnader	Not 6	-93 998	-96 656
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-917 625	-917 625
Summa rörelsekostnader		-6 381 913	-6 243 508
Rörelseresultat		2 609 798	2 725 937
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	57 792	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	11 996	17 901
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-433 692	-763 329
Summa finansiella poster		-363 905	-745 428
Resultat efter finansiella poster		2 245 893	1 980 509
Årets resultat		2 245 893	1 980 509

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	81 164 229	82 081 853
Summa materiella anläggningstillgångar		81 164 229	82 081 853
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 12	602 000	602 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		602 000	602 000
Summa anläggningstillgångar		81 766 229	82 683 853
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		58	58
Övriga fordringar	Not 13	814 481	691 263
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	229 958	532 306
Summa kortfristiga fordringar		1 044 497	1 223 627
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	7 462 039	6 229 044
Summa kassa och bank		7 462 039	6 229 044
Summa omsättningstillgångar		8 506 536	7 452 671
Summa tillgångar		90 272 765	90 136 524

Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	11 562 003	11 562 003
Fond för yttre underhåll	3 484 348	1 354 676
Summa bundet eget kapital	15 046 351	12 916 679
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 922 278	-1 773 115
Årets resultat	2 245 893	1 980 509
Summa fritt eget kapital	323 616	207 394
Summa eget kapital	15 369 967	13 124 073
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder	Not 16	0
Övriga långfristiga skulder	Not 17	578 520
Summa långfristiga skulder	0	578 520
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	74 924 355
Leverantörsskulder		560 035
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	949 541
Summa kortfristiga skulder	74 902 798	76 433 931
Summa eget kapital och skulder	90 272 765	90 136 524

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 245 893	1 980 509
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	917 625	917 625
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 163 518	2 898 134
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	179 270	-301 162
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-31 273	58 372
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 311 515	2 655 345
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-2 078 520	-1 178 264
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 078 520	-1 178 264
Årets kassaflöde	1 232 995	1 477 081
Likvidamedel vid årets början	6 229 044	4 751 963
Likvidamedel vid årets slut	7 462 039	6 229 044

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.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras 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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 218 552	7 218 552
Årsavgifter, lokaler	435 516	435 516
Hyror, garage	219 600	218 100
Hyror, p-platser	48 960	48 962
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-34 884	-25 850
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 177	-640
Bränsleavgifter, bostäder	1 014 172	1 014 172
Summa nettoomsättning	8 896 739	8 908 812

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga lokalintäkter	0	1 500
Övriga ersättningar*	19 729	22 638
Fakturerade kostnader	0	360
Övriga sidointäkter	20 093	23 527
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	5
Återvunna fordringar	0	6 687
Övriga rörelseintäkter	3 755	1 200
Försäkringsersättningar	51 395	4 717
Summa övriga rörelseintäkter	94 972	60 634

*Avser pant och överlåtelse

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-107 329	-441 324
Reparationer	-280 764	-618 197
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-159 538	-156 478
Försäkringspremier	-115 669	-101 020
Kabel- och digital-TV	-64 388	-64 039
Återbäring från Riksbyggen	17 500	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-45 532	-10 407
Obligatoriska besiktningar	-179 934	-94 778
Snö- och halkbekämpning	-169 761	-44 051
Statuskontroll	0	-10 444
Drift och förbrukning, övrigt	-99 699	-32 934
Förbrukningsinventarier	-18 323	-41 214
Vatten	-325 106	-337 325
Fastighetsel	-155 830	-141 245
Uppvärmning	-1 081 206	-1 003 931
Sophantering och återvinning	-288 465	-290 810
Förvaltningsarvode drift*	-113 251	-113 323
Summa driftskostnader	-3 187 295	-3 501 518

*Avser fastighetsskötsel

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode	-1 379 322	-1 404 690
IT-kostnader	-2 272	-458
Arvode, yrkesrevisorer	-19 562	-9 188
Övriga förvaltningskostnader	-95	-4 351
Kreditupplysningar	-5 550	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 323	-23 648
Kontorsmateriel	-6 240	-9 375
Medlems- och föreningsavgifter	-4 284	-4 284
Bankkostnader	-3 350	-2 990
Advokat och rättegångskostnader	-701 225	-243 281
Övriga externa kostnader	-42 772	-24 995
Summa övriga externa kostnader	-2 182 996	-1 727 710

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-46 758	-41 864
Sammanträdesarvoden	-22 205	-22 540
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 012	-7 728
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 000
Övriga personalkostnader	-600	-5 350
Sociala kostnader	-18 423	-18 174
Summa personalkostnader	-93 998	-96 656

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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-867 625	-867 625
Avskrivningar tillkommande utgifter	-50 000	-50 000
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-917 625	-917 625

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	57 792	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	57 792	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	11 996	11 960
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	5 941
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11 996	17 901

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-975 469	-1 404 131
Övriga räntekostnader	578 520	678 264
Övriga finansiella kostnader	-36 744	-37 462
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-433 692	-763 329

**Bostadsrättsföreningen har under året haft en ränteswap i syfte att byta rörlig ränta på lån till fast ränta. Denna ränteswap förföll 2021-09-14. Årets resultat har påverkats positivt avseende en orealiserad vinst vid förändring av marknadsvärdet av ränteswapen om 579 tkr. Ränteswaparna som föreningen haft togs upp till sitt marknadsvärde första gången i bokslutet 2017 och har justerats årligen tills sista ränteswapen löpte 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

	2021-12-31	2020-12-31
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	-21 428 150	-20 560 525
Anslutningsavgifter	-650 751	-650 751
Tillkommande utgifter	-350 000	-300 000
	-22 428 901	-21 511 276

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

-23 346 526 -22 428 901

Restvärde enligt plan vid årets slut

81 164 229 82 081 853

Varav

Byggnader	76 324 229	77 191 853
Mark	4 740 000	4 740 000
Tillkommande utgifter	100 000	150 000

Taxeringsvärden

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

Totalt taxeringsvärde

118 072 000 118 072 000

varav byggnader

77 072 000 77 072 000

varav mark

41 000 000 41 000 000

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	602 000	602 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag	602 000	602 000

Not 13 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordringar	99 655	102 715
Skattekonto	714 826	588 548
Summa övriga fordringar	814 481	691 263

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	119 370	115 669
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	235 054
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 442	16 113
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94 146	5 014
Förutbetalda räntekostnader	0	160 457
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	229 958	532 306

Not 15 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handkassa	0	1 685
Bankmedel	4 011 013	4 000 218
Transaktionskonto	3 451 026	2 227 141
Summa kassa och bank	7 462 039	6 229 044

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	73 424 355	74 924 355
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-500 000	-1 500 000
Nästa års omsättningar av lån	-72 924 355	-73 424 355
Långfristig skuld vid årets slut	0	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,388%	2022-02-26	13 562 500	13 750 000	250 000	13 312 500
NORDEA	0,485%	2022-03-29	13 562 500	13 750 000	250 000	13 312 500
NORDEA	0,485%	2022-03-29	15 000 000	15 000 000	0	15 000 000
NORDEA	0,485%	2022-03-29	15 000 000	15 000 000	0	15 000 000
NORDEA	0,485%	2022-03-29	16 799 355	16 799 355	0	16 799 355
Summa			73 924 355	0	500 000	73 424 355

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 72 924 355kr villkorsändras och 500 000 kr amorteras varför totalt 73 424 355 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller därmed 0 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 70 924 355 kr.

Not 17 Övriga långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga långfristiga skulder*	0	578 520
	0	578 520

* avser marknadsvärdet på ränteswapen

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	75 815	6 774
Upplupna driftskostnader	38 370	13 205
Upplupna elkostnader	16 370	13 784
Upplupna värmekostnader	159 572	139 419
Upplupna kostnader för renhållning	18 356	17 734
Upplupna revisionsarvoden	14 375	9 188
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 883	37 462
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	742 625	711 975
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 102 366	949 541

Not Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	93 178 000	93 178 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Nicklas Petersson

Ann-Louise Johansson

Lars-Roland Carlsson

Christian Colliander

Gunnar Jerneholt

Cecilia Auguston

Anna Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Yrev AB

Mitt granskningsprogram har lämnats 2022-

Sara Blomberg
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557464451911

Dokument

Årsredovisning 208146

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2022-03-07 10:38:38 CET (+0100) av Johan

Hjærtquist (JH)

Färdigställt 2022-03-24 07:57:09 CET (+0100)

Initierare

Johan Hjærtquist (JH)

Riksbyggen

johan.hjærtquist@riksbyggen.se

Signerande parter

Niklas Pettersson (NP)

Identifierad med svenskt BankID som "Per Gunnar
Nicklas Petersson"

niklas.pettersson@ladusvalan.se

Signerade 2022-03-07 11:39:07 CET (+0100)

Lars-Roland Carlsson (LC)

Identifierad med svenskt BankID som "LARS ROLAND
KARLSSON"

rolandilund@yahoo.se

Signerade 2022-03-07 12:17:56 CET (+0100)

Ann-Louise Johansson (AJ)

Identifierad med svenskt BankID som "Ann-Louise
Johansson"

ann_louise_johansson@yahoo.se

Signerade 2022-03-23 17:02:22 CET (+0100)

Christian Colliander (CC)

Identifierad med svenskt BankID som "Christian Michael
P Colliander"

christian.colliander@gmail.com

Signerade 2022-03-08 22:28:16 CET (+0100)

Gunnar Jernholt (GJ)

Identifierad med svenskt BankID som "HANS GUNNAR
JERNEHOLT"

gunnar_jernholt@hotmail.com

Signerade 2022-03-07 13:43:58 CET (+0100)

Cecilia Augustsson (CA)

Identifierad med svenskt BankID som "Anna-Karin
Cecilia Augustsson"

cecilia.augustsson@riksbyggen.se

Signerade 2022-03-07 13:09:55 CET (+0100)

Anna Olsson (AO)

Identifierad med svenskt BankID som "ANNA OLSSON"

anna.olsson@ownit.nu

Signerade 2022-03-09 06:44:59 CET (+0100)

Sara Blomberg (SB)

Identifierad med svenskt BankID som "SARA-MARIA
BLOMBERG"

sara_blomberg@yahoo.se

Signerade 2022-03-07 18:33:45 CET (+0100)

Håkan Ekstrand (HE)

Identifierad med svenskt BankID som "Pål Håkan
Andreas Ekstrand"

hakan.ekstrand@faktor.se

Signerade 2022-03-24 07:57:09 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557464451911

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 Riksbyggen
Bostadsrättsförening Ladusvalan i Lund**
Org.nr 716438-9350

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ladusvalan i Lund för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Ladusvalan i Lund för räkenskapsåret 2021 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 betryggande sätt.

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, signeras digitalt

Håkan Ekstrand

Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	S1PRV5tG5-B1uRN9tf9
Document	Revisionsberättelse Ladusv. 2021.pdf
Pages	2
Sent by	Håkan Ekstrand

Signing parties

Håkan Ekstrand	hakan.ekstrand@faktor.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
----------------	--------------------------	--------------	------------------------

Activity log

E-mail invitation sent to hakan.ekstrand@faktor.se
2022-03-24 07:53:10 CET,

Clicked invitation link Håkan Ekstrand
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.82 Safari/537.36, 2022-03-24 07:53:20 CET, IP address: 85.30.160.221

Document signed by Pål Håkan Andreas Ekstrand
Birth date: 23/06/1972, 2022-03-24 07:53:42 CET,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



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 20,6 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.

Riksbyggen Bostadsrättsförening 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

