

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

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

Fotograf: A-L Johansson



Medlemsvinst

Riksbyggen Brf Ladusvalan i Lund 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 1 800 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Ladusvalan i
Lund får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-12-13. Nuvarande stadgar registrerades 2024-09-02.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är högre jämfört med föregående år och beror till största delen på ökade intäkter. Föreningens mest utmärkande kostnadsökningar under året har varit räntekostnaderna, där de har ökat med ca. 405 tkr på grund av omsättningar av lån under 2023. Vad gäller driftkostnaderna så har obligatoriska besiktningar, snö- och halkbekämpning samt uppvärmningskostnaderna ökat mest.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger inte full likviditetsstäckning på grund av ökade underhållskostnader, men på lång sikt kommer fullständig likviditetstäckning att uppnås.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 43% (inklusive kortfristiga lån) till 544%.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 868 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 702 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 rum och kök	44
3 rum och kök	38
4 rum och kök	20

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Föreningslokal	1
Garage	61
P-platser	51
Förråd	8
Servicelägenhet i gruppboende	6

Total tomtarea	26 539 m ²
Total bostadsarea	8 306 m ²
Garagelokal	247 m ²
Lokaler bostadsrätt	485 m ²
Total lokalarea	732 m ²

Årets taxeringsvärde	152 515 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	152 515 000 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 739 tkr och planerat underhåll för 1 307 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 2 778 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 316 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 778 tkr (316 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
Fasader	2019	Målning
Mark	2019	Asfaltering
Underhåll	2019	Byte av fläktar på gruppboende
Installationer	2018	Värmeväxlare
Huskropp	2018	Brandväggar
Gemensamma utrymmen	2020	Renovering vaktmästeri
Underhåll	2020	Målning av källarförråd och undercentral
Underhåll	2020	Fläktbyte soprum
Underhåll	2021	Byte takfläktar
Underhåll	2021	Slipning och målning av bänkar
Miljörum och förråd	2022	Renovering av miljörum och montering av nya förråd
Lekplats	2022	Underhåll lekplats
Underhåll	2023	Byte till ledbelysning, Underhållsspolning, Ventilation, Markytor
Underhåll	2023	Byte av hiss

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer bl.a. hissar	1 307 332



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	2026
Ann-Louise Johansson	Sekreterare	2025
Lars-Roland Carlsson	Vice ordförande	2026
Anna Olsson	Ledamot	2025
Christian Colliander	Ledamot	2026
Michael Pantzar	Ledamot	2025
Cecilia Augustsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Erik Hobro	Suppleant	2025
Gabrielle Brun	Suppleant	2025
Mersada Beharic	Suppleant	2025
Thomas Lindén	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
FAKTOR AB	Auktoriserad revisor
Gustav Wijkmark	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter
Sara-Maria Blomberg

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gróa Ingimundardóttir	2025
Lars Larsson	2025
Marcella Isak	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 131 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 132 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjs med 5%. Samtidigt höjdes värmeavgiften med 8%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2025-04-01 samtidigt höjdes värmeavgiften med 13% från och med 2025-04-01.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

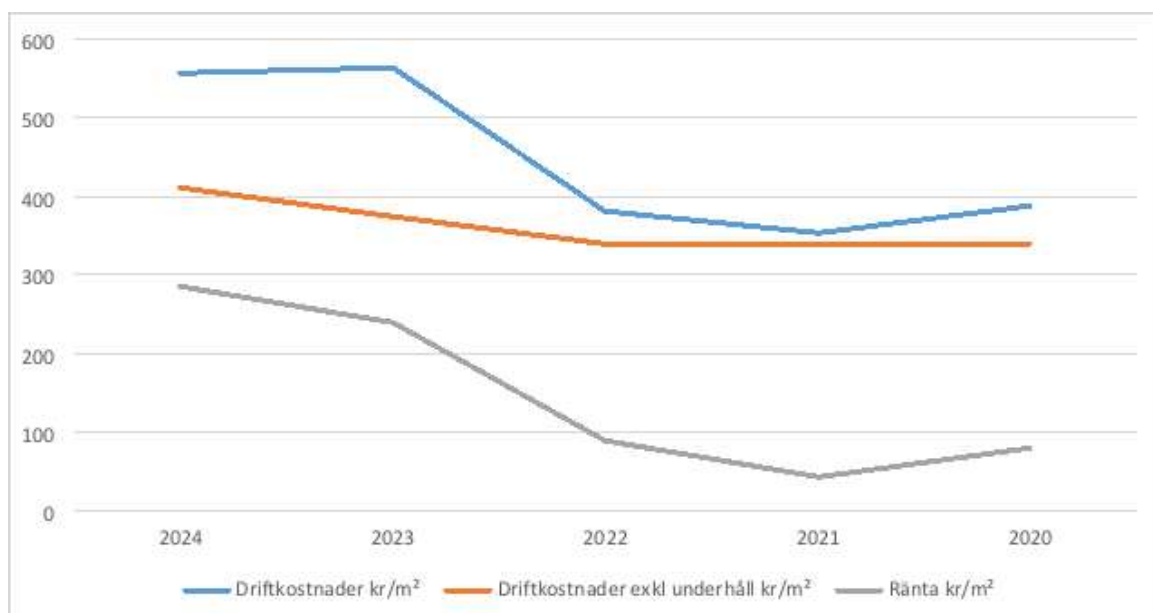


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	9 845	9 358	8 939	8 937	8 957
Rörelsens intäkter	9 884	9 444	9 406	8 992	8 969
Resultat efter finansiella poster*	-165	-163	2 317	2 246	1 981
Årets resultat	-165	-163	2 317	2 246	1 981
Resultat exkl avskrivningar	702	755	3 235	3 164	2 898
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-2 076	-2 052	766	927	1 102
Balansomslutning	89 825	90 984	92 242	90 273	90 137
Årets kassaflöde	-211	544	2 632	1 233	1 477
Soliditet %*	19	19	19	17	15
Likviditet % inkl låneförhandlingar kommande år	544	43	23	11	10
Likviditet % exkl låneförhandlingar kommande år	544	750	491	430	248
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	97	92	96	97
Avgifts- hyresbortfall %	0,5	0,5	0,5	0,4	0,3
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 088	1 038	986	986	986
Driftkostnader kr/kvm	556	562	381	353	387
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	412	374	340	341	339
Energikostnad kr/kvm*	202	190	169	173	164
Underhållsfond kr/kvm	885	740	618	386	150
Reservering till underhållsfond kr/kvm	307	311	273	248	199
Sparande kr/kvm*	222	272	399	362	369
Ränta kr/kvm	287	239	89	44	80
Skuldsättning kr/kvm*	7 882	7 965	8 048	8 124	8 354
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 103	8 189	8 274	8 352	8 589
Räntekänslighet %*	7,4	7,9	8,4	8,5	8,7

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Resultat 2024 innebär förlust. Förlusten beror främst på underhållskostnader, ökade drift- samt räntekostnader. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden har säkerställts genom höjda avgifter och möjligheten att ta upp lån för kommande underhåll. För att säkerställa föreningens framtida ekonomiska åtagande har föreningen i en femårsbudget för 2025 och framåt budgeterat för att finansiera sina kostnader och på sikt uppnå sparande till framtida underhåll enligt föreningens underhållsplan.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	11 562 003	6 687 508	-562 645	-163 065
Disposition enl. årsstämmobeslut			-163 065	163 065
Reservering underhållsfond		2 778 000	-2 778 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 307 332	1 307 332	
Årets resultat				-165 214
Vid årets slut	11 562 003	8 158 176	-2 196 378	-165 214

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-725 710
Årets resultat	-165 214
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 778 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 307 332
Summa	-2 361 592
Att balansera i ny räkning i kr	-2 361 592

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 844 902	9 358 053
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 622	85 565
Summa rörelseintäkter		9 883 524	9 443 617
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 027 346	-5 082 830
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 698 518	-1 557 331
Personalkostnader	Not 6	-113 902	-121 920
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-867 625	-917 625
Summa rörelsekostnader		-7 707 390	-7 679 705
Rörelseresultat		2 176 133	1 763 912
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	12 040
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	277 524	221 450
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-2 618 871	-2 160 468
Summa finansiella poster		-2 341 347	-1 926 978
Resultat efter finansiella poster		-165 214	-163 065
Årets resultat		-165 214	-163 065



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	78 461 355	79 328 979
Summa materiella anläggningstillgångar		78 461 355	79 328 979
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	602 000	602 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		602 000	602 000
Summa anläggningstillgångar		79 063 355	79 930 979
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		36 680	6 956
Övriga fordringar	Not 13	107 861	109 674
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	189 406	298 283
Summa kortfristiga fordringar		333 947	414 913
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	10 427 872	10 638 409
Summa kassa och bank		10 427 872	10 638 409
Summa omsättningstillgångar		10 761 819	11 053 322
Summa tillgångar		89 825 173	90 984 301



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 562 003	11 562 003
Fond för yttre underhåll		8 158 176	6 687 508
Summa bundet eget kapital		19 720 179	18 249 511
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 196 379	-562 645
Årets resultat		-165 214	-163 065
Summa fritt eget kapital		-2 361 592	-725 710
Summa eget kapital		17 358 587	17 523 801
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	70 486 855	47 491 236
Summa långfristiga skulder		70 486 855	47 491 236
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	750 000	24 495 619
Leverantörsskulder		322 545	540 522
Övriga skulder		5 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	902 186	933 124
Summa kortfristiga skulder		1 979 731	25 969 264
Summa eget kapital och skulder		89 825 173	90 984 301



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 176 133	1 763 912
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	867 625	917 625
	3 043 758	2 681 537
Erhållen ränta	277 524	233 490
Erlagd ränta	-2 614 620	-2 164 362
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	706 662	750 665
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	80 966	884 160
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-248 165	-340 504
Kassaflöde från den löpande verksamheten	539 463	1 294 321
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-750 000	-750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-750 000	-750 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-210 537	544 321
Likvida medel vid årets början	10 638 409	10 094 087
Likvida medel vid årets slut	10 427 872	10 638 409



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 958 328	7 579 404
Årsavgifter, lokaler	517 548	471 828
Hyror, förråd	7 631	0
Hyror, garage	219 600	219 600
Hyror, p-platser	48 962	49 040
Hyses- och avgiftsbortfall, förråd	-792	-1 840
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-46 083	-45 199
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 478	-2 933
Bränsleavgifter, bostäder	1 092 532	1 071 012
Övriga lokalintäkter	0	2 550
Övriga ersättningar	25 583	22 007
Övriga sidointäkter	27 082	-7 403
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-14
Summa nettoomsättning	9 844 902	9 358 053

*Avser pant-och överlåtelseintäkter.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	57 781
Övriga rörelseintäkter	2 130	27 784
Försäkringsersättningar	36 492	0
Summa övriga rörelseintäkter	38 622	85 565

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-1 307 332	-1 703 397
Reparationer	-739 042	-525 141
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-201 410	-197 228
Försäkringspremier	-160 433	-133 694
Kabel- och digital-TV	-77 779	-73 041
Återbäring från Riksbyggen	1 800	14 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 544	-2 585
Serviceavtal	0	-1 347
Obligatoriska besiktningar	-37 668	-34 263
Bevakningskostnader	0	-3 198
Snö- och halkbekämpning	-105 449	-51 911
Drift och förbrukning, övrigt	-107 501	-97 453
Förbrukningsinventarier	-49 806	-129 096
Vatten	-443 940	-391 536
Fastighetsel	-198 076	-216 244
Uppvärmning	-1 184 229	-1 105 055
Sophantering och återvinning	-316 696	-323 134
Förvaltningsarvode drift	-98 241	-108 905
Summa driftskostnader	-5 027 346	-5 082 830

*Avser fastighetsskötsel



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 579 261	-1 403 010
IT-kostnader	-3 404	-2 454
Arvode, yrkesrevisorer	-14 063	-12 688
Övriga förvaltningskostnader	-31 513	-36 185
Kreditupplysningar	-3 128	-1 156
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 943	-10 500
Representation	0	-214
Kontorsmateriel	-26 293	-14 205
Medlems- och föreningsavgifter	-4 284	-4 284
Bankkostnader	-4 445	-3 356
Advokat och rättegångskostnader	0	-20 250
Övriga externa kostnader	-18 185	-49 029
Summa övriga externa kostnader	-1 698 518	-1 557 331

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-47 368	-50 589
Sammanträdesarvoden	-21 983	-23 465
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 916	-8 520
Övriga kostnadsersättningar	-3 000	-3 325
Övriga personalkostnader	-11 850	-15 400
Sociala kostnader	-20 785	-20 621
Summa personalkostnader	-113 902	-121 920

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-867 625	-867 625
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-50 000
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-867 625	-917 625

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	12 040
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	12 040

**Avser utdelning av andelar i Riksbyggens Intresseförening Södra och Mellersta Skåne*



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	274 711	211 273
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	443	687
Övriga ränteintäkter	2 369	9 491
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	277 524	221 450

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 594 815	-2 160 467
Övriga räntekostnader	-60	0
Övriga finansiella kostnader	-23 996	-1
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 618 871	-2 160 468

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
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	-24 031 024	-23 163 399
Anslutningsavgifter	-650 751	-650 751
Tillkommande utgifter	-500 000	-450 000
	-25 181 775	-24 264 150

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-867 625	-867 625
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-50 000
	-867 625	-917 625

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-26 049 400	-25 181 775
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

78 461 354	79 328 979
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	73 721 354	74 588 979
Mark	4 740 000	4 740 000
Tillkommande utgifter	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	149 000 000	149 000 000
Lokaler	3 515 000	3 515 000

Totalt taxeringsvärde	152 515 000	152 515 000
<i>varav byggnader</i>	<i>105 515 000</i>	<i>105 515 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>47 000 000</i>	<i>47 000 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	602 000	602 000
Summa andra långfristiga fordringar	602 000	602 000

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	57 783	61 965
Skattekonto	50 078	47 709
Summa övriga fordringar	107 861	109 674

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	179 685	160 433
Förutbetalt förvaltningsarvode	9 721	137 850
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	189 406	298 283

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	1 365	0
Bankmedel	8 917 742	8 643 030
Transaktionskonto	1 508 765	1 995 378
Summa kassa och bank	10 427 872	10 638 409



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	71 236 855	71 986 855
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-750 000	-24 495
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-23 995 619
Långfristig skuld vid årets slut	70 486 855	47 491 236

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,77%	2024-03-20	23 995 619,00	-23 933 119,00	62 500,00	0,00
NORDEA	3,77%	2026-03-30	0,00	23 933 119,00	187 500,00	23 745 618,00
NORDEA	3,82%	2027-03-17	23 995 618,00	0,00	250 000,00	23 745 618,00
NORDEA	3,68%	2028-03-20	23 995 619,00	0,00	250 000,00	23 745 619,00
Summa			71 986 855,00	0,00	750 000,00	71 236 855,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 750 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 71 236 855 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	-14 867	10 616
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	12 502	0
Upplupna elkostnader	17 711	17 330
Upplupna vattenavgifter	38 090	0
Upplupna värmekostnader	152 782	156 654
Upplupna kostnader för renhållning	21 632	23 901
Upplupna revisionsarvoden	15 000	14 063
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	31 014
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	80 633	3 750
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	548 969	675 796
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	902 186	933 124

Not Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	93 178 000	93 178 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets 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

Anna Olsson

Lars-Roland Karlsson

Christian Colliander

Michael Pantzar

Cecilia Augustsson

Vår revisionsberättelse har lämnats
Faktor AB

Mitt granskningsprogram har lämnats

Pauline Lennartsson
Auktoriserad revisor
Faktor AB

Gustav Wijkmark
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557540112603

Document

Årsredovisning RBF Ladusvalan i Lund 2024
Main document
32 pages
Initiated on 2025-02-25 16:45:33 CET (+0100) by Amina
Zukovic (AZ)
Finalised on 2025-03-07 08:23:55 CET (+0100)

Initiator

Amina Zukovic (AZ)
Riksbyggen
amina.x.zukovic@riksbyggen.se

Signatories

Nicklas Petersson (NP)
niklas.pettersson@ladusvalan.se



The name returned by Swedish BankID was "Per Gunnar
Nicklas Petersson"
Signed 2025-02-25 16:58:59 CET (+0100)

Anna Olsson (AO)
anna.olsson@ownit.nu



The name returned by Swedish BankID was "ANNA
OLSSON"
Signed 2025-02-26 19:43:29 CET (+0100)

Ann-Louise Johansson (AJ)
ann_louise_johansson@yahoo.se



The name returned by Swedish BankID was "Ingrid Ann-
Louise Johansson"
Signed 2025-02-28 13:58:48 CET (+0100)

Christian Colliander (CC)
christian.colliander@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Christian
Michael P Colliander"
Signed 2025-02-26 12:15:21 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557540112603

Lars-Roland Karlsson (LK)
rolandilund@yahoo.se



The name returned by Swedish BankID was "LARS
ROLAND KARLSSON"
Signed 2025-02-26 16:12:44 CET (+0100)

Michael Pantzar (MP)
mp570601@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ÅKE
RIKARD MICHAEL PANTZAR"
Signed 2025-03-04 14:52:52 CET (+0100)

Cecilia Augustsson (CA)
cecilia.augustsson@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "Anna-Karin
Cecilia Augustsson"
Signed 2025-02-26 09:49:56 CET (+0100)

Pauline Lennartsson (PL)
pauline.lennartsson@faktor.se



The name returned by Swedish BankID was "Pauline
Erika Jeanette Lennartsson"
Signed 2025-03-07 08:23:55 CET (+0100)

Gustav Wijkmark (GW)
ID number 197503195633
gustav.wijkmark@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "GUSTAV
WIJCKMARK"
Signed 2025-02-26 09:22:50 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557540112603

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Ladusvalan i Lund

Org.nr 716438-9350

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ladusvalan i Lund för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ladusvalan i Lund för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Faktor AB

Pauline Lennartsson
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

RBF Ladusvalan i Lund (716438-9350)

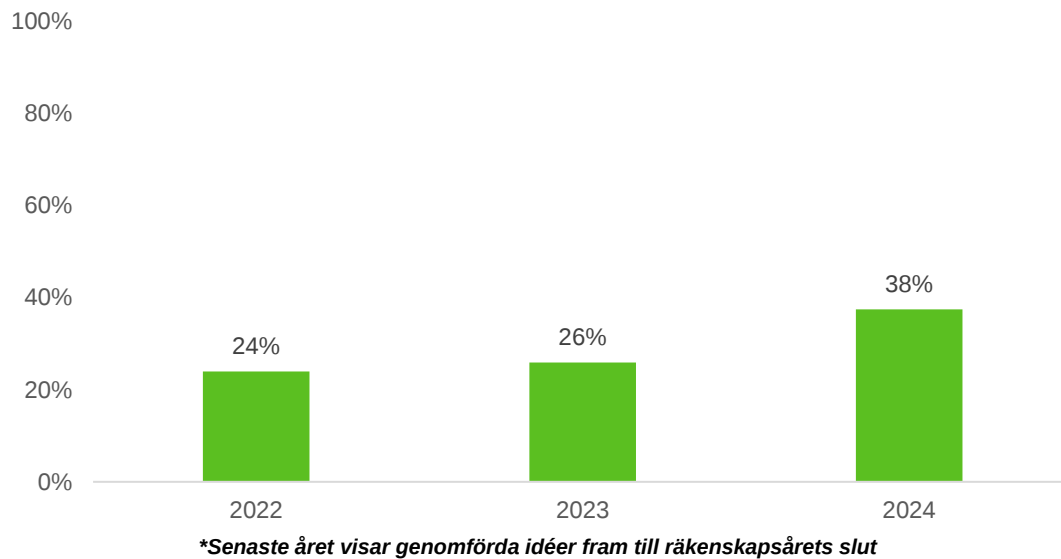


Hållbarhetsidéer

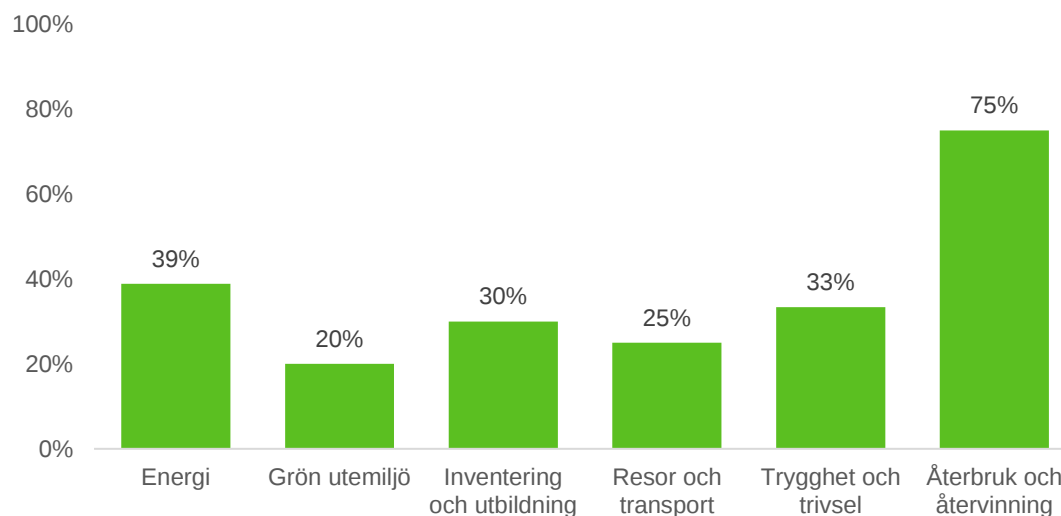
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RBF Ladusvalan i Lund har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

<http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 38% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 18%

Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2024

Energi

Bytt ljuskällor inomhus
Bytt ljuskällor utomhus
Övervakat driften
Jämnat ut temperaturskillnader
Kontrollerat termostatventilers funktion
Bytt till el från förnybara källor
Återvunnit ventilationsvärme

Grön utemiljö

- ✓ Växter som blommor hela säsongen
- Anlagt odlingslotter

Trygghet och trivsel

Välkomnat nya medlemmar
Organiserat grannsamverkan

Återbruk och återvinning

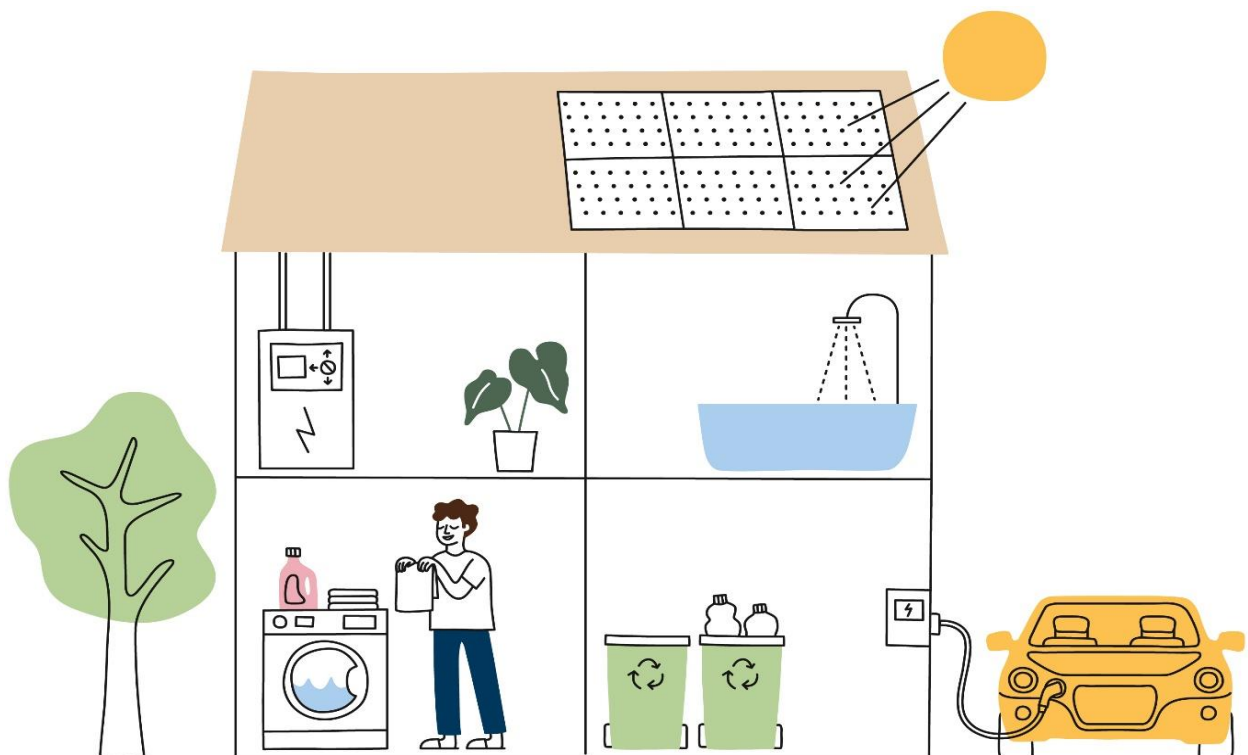
- ✓ Insamling av flaskor och burkar med pant
- ✓ Delat på saker och tjänster
- ✓ Samlat in farligt avfall
- ✓ Sorterat ut textilier
- ✓ Samlat in matfett
- Förbättrat källsorteringsrummet

Inventering och utbildning

Utsett miljö- och energiansvarig
Informerat boende om hållbarhet
Utvecklat styrelsen

Resor och transport

- ✓ Fått fler att cykla



Energi

Föreningens byggnader har energiklass F. Den tidigare utförda energideklarationen är giltig till 2029-10-21.

Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

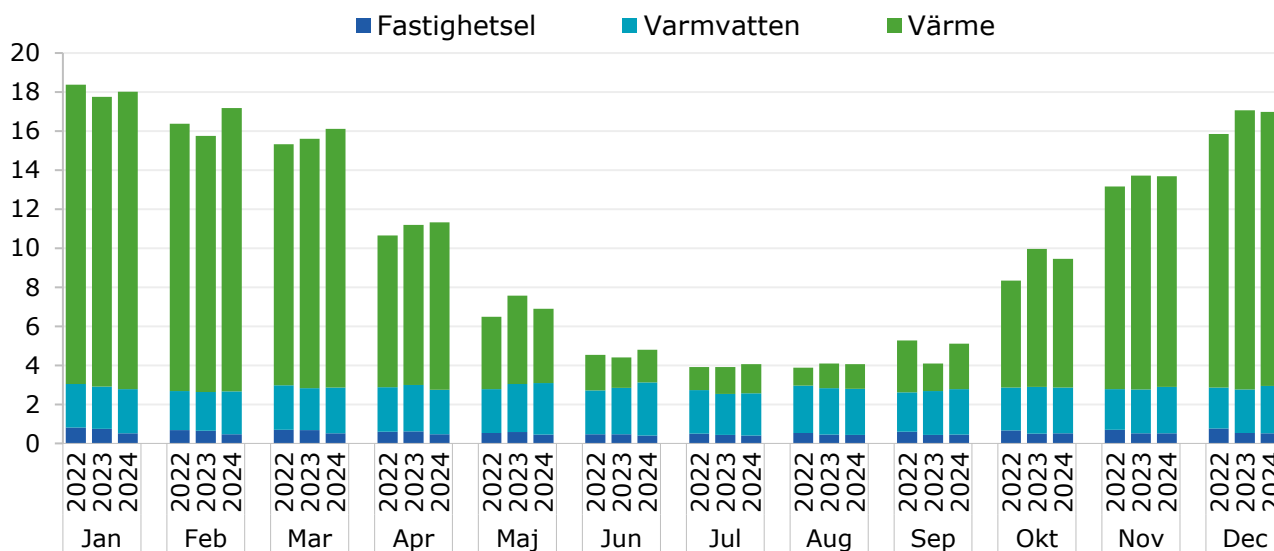
Föreningens totala area var 9 378 m² mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens energideklaration.

Föreningen köper el från förnybara källor.

Specifik energianvändning per år

	2022	2023	2024	
Specifik energianvändning	122	125	128	kWh/m ²
Varav fastighetsel	8	7	6	kWh/m ²

Specifik energianvändning per månad [kWh/m²]



Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen 2024 var 1 470 l/m² varav 500 l/m² värmdes till varmvatten vilket krävde 28 kWh/m². Alla fastigheter har inte energimätning på varmvattenanvändningen, då har vi beräknat förbrukningen med hjälp av vedertagna schabloner.

We Effect

Som medlem och ägare av Riksbyggen är bostadsrättsföreningen en bidragsgivare till We Effect. We Effect arbetar med frågor kopplade till hållbar landsbygdsutveckling, rätten till en värdig bostad, tillgång till mark och jämställdhet och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. Samarbetet med Riksbyggen har funnits sedan 1980-talet. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen 2023 in drygt 2,1 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se>

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 finansieras (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 skuldtynad 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.

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

