

---

# Årsredovisning

Riksbyggen  
bostadsrättsförening  
Ladusvalan i Lund  
Org nr: 716438-9350

2025-01-01 – 2025-12-31



## **Medlemsvinst**

RBF 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 6 000 kronor i återbäring.

---

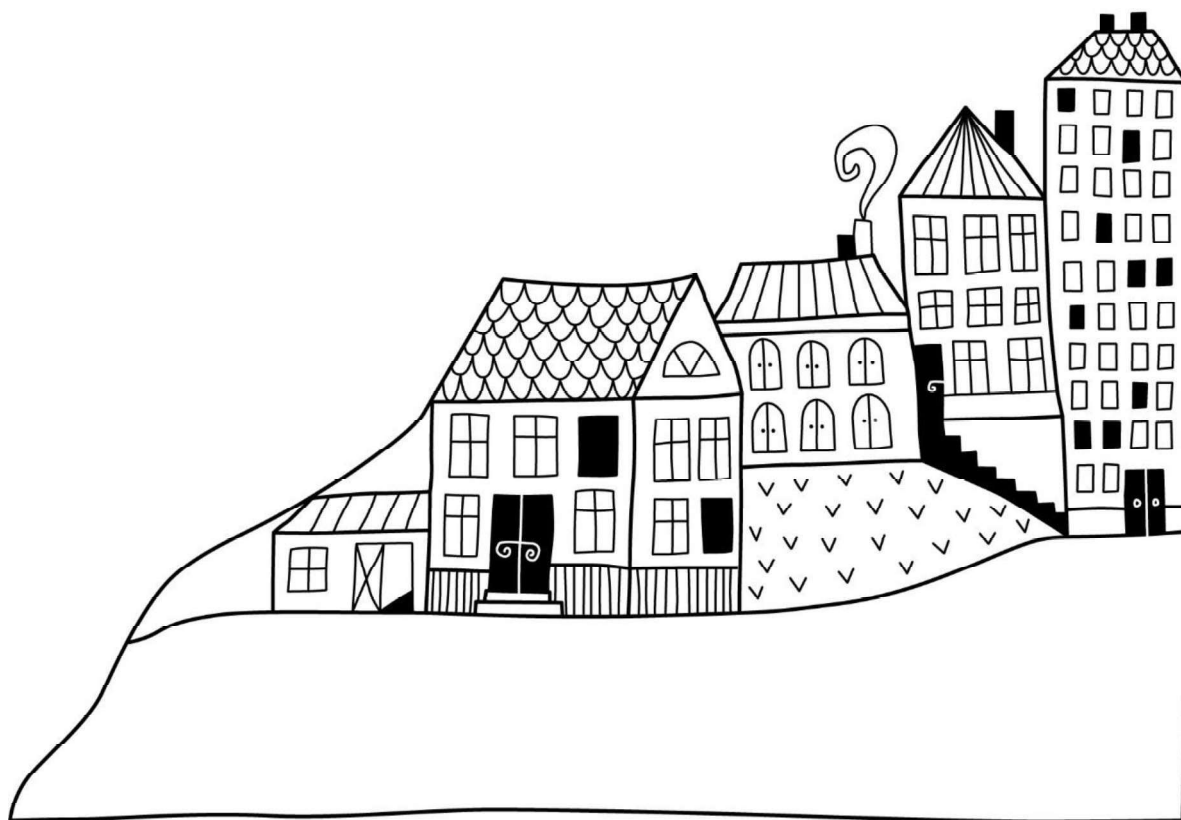
# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
bostadsrättsförening Ladusvalan i  
Lund får härmed upprätta  
årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

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 har sitt säte i Lunds Kommun.

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.

Årets resultat är något lägre jämfört med föregående år. Intäkterna är högre på grund av höjda årsavgifter. Driftskostnaderna har blivit lägre mellan åren medan avskrivningarna har ökat till största delen beroende på att föreningen övergått till nytt redovisningssätt enligt K3 regelverket. Räntekostnaderna skiljer sig inte nämnvärt mellan åren. Största delen av genomförda underhållsåtgärder är redovisade i balansräkningen.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 544% till 36%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 2 043 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 508 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	Kommentar
lokaler	1	Föreningslokal
Garage	61	Garage
P-platser	51	
Lokaler	8	Förråd
Lokaler	6	Service lägenhet i gruppboende

Total tomtarea	26 539 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	8 306 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	16 612 m <sup>2</sup>
Garagelokaler	247 m <sup>2</sup>
Lokaler bostadsrätt	485 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	168 547 000 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 642 tkr och planerat underhåll för 307 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar. Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader. Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m2 (BOA+LOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar. Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 835 tkr per år (322 kr/m<sup>2</sup>). Av detta är 845 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 2087 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av. Föreningen har för året satt av 748 tkr (85 kr/m<sup>2</sup>) enligt uppdaterad underhållsplan för år 2025.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Gemensamhetslokal	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 i 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
Miljörumoch förråd	2022	Nya förråd
Lekplats	2022	underhåll lekplats
Underhåll	2023	Byte till ledbelysning,
Underhåll	2023	Underhållsspolning
		Byte av hiss

#### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	244 948
Huskropp utvändigt	15 813
Markytor	45 869

Utöver ovan har föreningen bytt garageportar, hänggrännor och grindar, vilka redovisas i balansräkningen och under avskrivningar i resultaträkningen.

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Niklas Petersson	Ordförande	2026
Michael Pantzar	Sekreterare	2027
Lars-Roland Carlsson	Vice ordförande	2026
Anna Olsson	Ledamot	2027
Christian Colliander	Ledamot	2026
Anna-Frida Abrahamsson	Ledamot	2027
Cecilia Augustsson	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Cecilia Mathiasson	Suppleant	2026
Erik Hobro	Suppleant	2026
Mersada Beharic	Suppleant	2026
Thomas Lindén	Suppleant	2026

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2026
Gustav Wijkmark	Förtroendevald revisor	2026

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Sara-Maria Blomberg	2026

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Gróa Ingimundardóttir	2026
Marcella Isak	2026

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året konverterat sina räkenskaper för att redovisa enligt K3 regleverket. Utöver detta har det inte under räkenskapsåret inträffat några händelser som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 132 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 134 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-04-01 då avgifterna höjdes med 2% samtidigt höjdes värmeavgiften med 13%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % och värmeavgiften med 7 % från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 486 kr/m<sup>2</sup>/år.

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 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

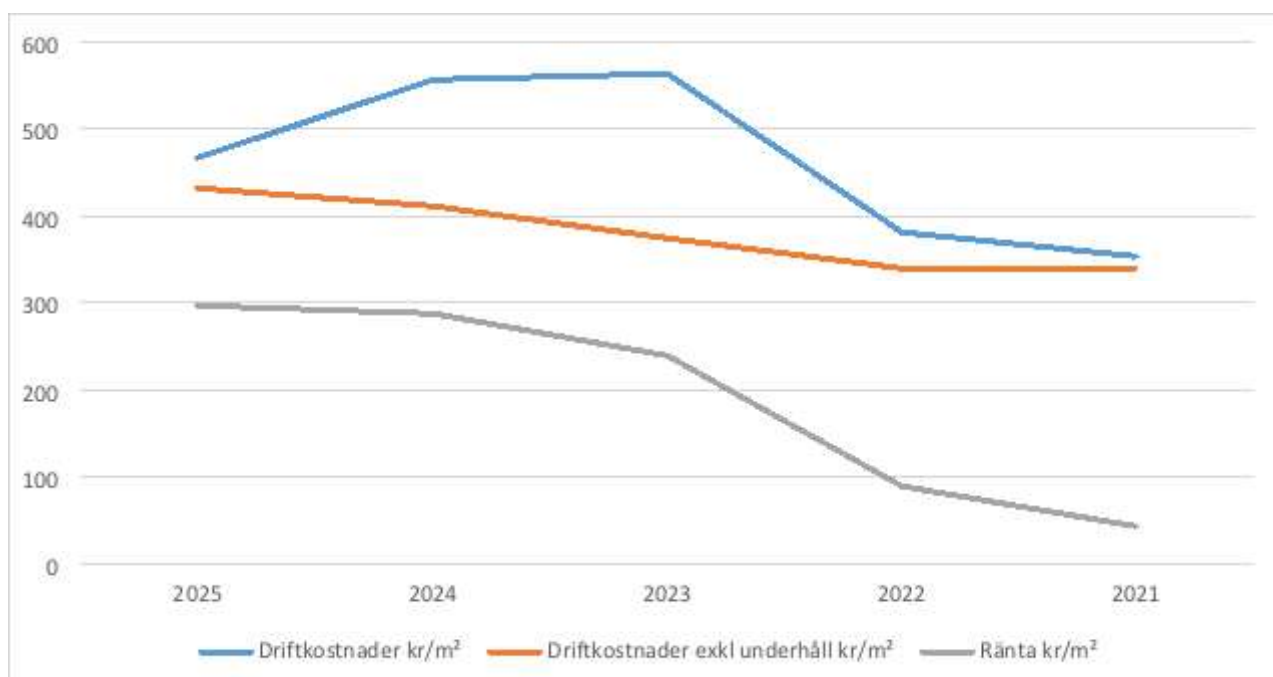


## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	10 103	9 845	9 358	8 939	8 937
Rörelsens intäkter	10 316	9 884	9 444	9 406	8 992
Resultat efter finansiella poster*	-535	-165	-163	2 317	2 246
Årets resultat	-535	-165	-163	2 317	2 246
Resultat exkl avskrivningar	1 508	702	755	3 235	3 164
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	760	-2 076	-2 052	766	927
Balansomslutning	89 032	89 825	90 984	92 242	90 273
Årets kassaflöde	-1 783	-211	544	2 632	1 233
Soliditet %*	19	19	19	19	17
Likviditet %	36	544	43	23	11
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	97	97	92	96
Avgifts- hyresbortfall %	0,3	0,5	0,5	0,5	0,4
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 114	1 088	1 038	986	986
Driftkostnader kr/kvm	465	556	562	381	353
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	431	412	374	340	341
Energikostnad kr/kvm*	231	202	190	169	173
Underhållsfond kr/kvm	951	903	740	618	386
Reservering till underhållsfond kr/kvm	83	307	311	273	248
Sparande kr/kvm*	222	222	272	399	362
Ränta kr/kvm	295	287	239	89	44
Skuldsättning kr/kvm*	7 799	7 882	7 965	8 048	8 124
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 018	8 103	8 189	8 274	8 352
Räntekänslighet %*	7,2	7,4	7,9	8,4	8,5

\* 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:

Resultatet för år 2025 visar på ett negativt resultat. Förlusten beror främst på underhållskostnader, ökade driftkostnader. Föreningens framtida åtaganden har säkerställts genom höjda avgifter och möjligheten att ta upp lån för kommande underhåll. För att säkerställa föreningens framtida ekonomiska åtagande har föreningen en femårsbudget 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	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	11 562 003	8 158 176	-2 196 379	-165 214
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-165 214	165 214
Reservering underhållsfond		748 000	-748 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-306 629	306 629	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				-534 879
<b>Vid årets slut</b>	<b>11 562 003</b>	<b>8 599 547</b>	<b>-2 802 964</b>	<b>-534 879</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 361 592
Årets resultat	-534 879
Årets fondreservering enligt stadgarna	-748 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	306 629
<b>Summa</b>	<b>-3 337 842</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **-3 337 842**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	10 103 091	9 844 902
Övriga rörelseintäkter	Not 3	213 083	38 622
<b>Summa</b>		<b>10 316 174</b>	<b>9 883 524</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 205 878	-5 027 345
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 775 684	-1 698 518
Personalkostnader	Not 6	-131 545	-113 902
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 043 159	-867 625
Övriga rörelsekostnader		-187 394	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 343 660</b>	<b>-7 707 390</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 972 514</b>	<b>2 176 134</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	159 434	277 524
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 666 827	-2 618 871
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 507 393</b>	<b>-2 341 347</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-534 879</b>	<b>-165 214</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-534 879</b>	<b>-165 214</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	79 177 974	78 461 355
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>79 177 974</b>	<b>78 461 355</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	602 000	602 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>602 000</b>	<b>602 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>79 779 974</b>	<b>79 063 355</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	7 036	36 680
Övriga fordringar	Not 14	99 622	107 861
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	500 429	189 406
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>607 087</b>	<b>333 947</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	8 644 899	10 427 872
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 644 899</b>	<b>10 427 872</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 113 394</b>	<b>10 761 819</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>89 031 959</b>	<b>89 825 173</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	11 562 003	11 562 003	
Fond för yttre underhåll	8 599 547	8 158 176	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>20 161 550</strong>	<strong>19 720 179</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	-2 802 963	-2 196 379	
Årets resultat	-534 879	-165 214	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>-3 337 842</strong>	<strong>-2 361 592</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>16 823 708</strong>	<strong>17 358 587</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	46 491 237	70 486 855
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>46 491 237</strong>	<strong>70 486 855</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	23 995 618	750 000
Leverantörsskulder	Not 18	671 985	322 545
Övriga skulder	Not 19	4 687	5 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 044 725	902 186
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>25 717 014</strong>	<strong>1 979 731</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>89 031 959</strong>	<strong>89 825 173</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	1 972 514	2 176 134
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 043 159	867 625
	<b>4 203 067</b>	<b>3 043 758</b>
Erhållen ränta	21 763	277 524
Erlagd ränta	-2 666 983	-2 614 620
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 557 848</b>	<b>706 662</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-135 469	80 966
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	491 821	-248 165
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 914 199</b>	<b>539 463</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i inventarier	-2 947 172	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 947 172</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-750 000	-750 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-750 000</b>	<b>-750 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	-1 782 973	-210 537
Likvida medel vid årets början	10 427 872	10 638 409
Likvida medel vid årets slut	8 644 899	10 427 872

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

### Redovisning av intäkter

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

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

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

### Fordringar

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Linjär	120
Stamledning värme	Linjär	60
Stamledning VA	Linjär	45
Fasad	Linjär	40
Fönster	Linjär	50
Tak	Linjär	40
El	Linjär	50
Balkong	Linjär	45
Ventilation	Linjär	30
Hiss	Linjär	40
Hyresgästanpassningar	Linjär	25
Entrépartier	Linjär	49 & 30
Inre ytskikt	Linjär	20
Dörrar	Linjär	30

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 077 836	7 958 328
Årsavgifter, lokaler	517 548	517 548
Hyror, lokaler	9 030	7 631
Hyror, garage	219 600	219 600
Hyror, p-platser	48 964	48 962
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-792
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-23 587	-46 083
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 599	-5 478
Bränsleavgifter, bostäder	1 199 142	1 092 532
Övriga ersättningar	27 022	25 583
Övriga sidointäkter	30 152	27 082
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-17	-12
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>10 103 091</b>	<b>9 844 902</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Erhållna statliga bidrag	201 800	0
Övriga rörelseintäkter	2 160	2 130
Försäkringsersättningar	9 123	36 492
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>213 083</b>	<b>38 622</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-306 629	-1 307 332
Reparationer	-641 929	-739 042
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-210 998	-201 410
Försäkringspremier	-179 685	-160 433
Kabel- och digital-TV	-79 145	-77 779
Återbäring från Riksbyggen	6 000	1 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 786	-1 544
Obligatoriska besiktningar	-34 450	-37 668
Snö- och halkbekämpning	-17 850	-105 449
Drift och förbrukning, övrigt	-3 831	-107 501
Förbrukningsinventarier	-16 884	-49 806
Fordons- och maskinkostnader	-4 107	0
Vatten	-556 271	-443 940
Fastighetsel	-197 117	-198 076
Uppvärmning	-1 330 047	-1 184 229
Sophantering och återvinning	-298 216	-316 696
Förvaltningsarvode drift	-332 934	-98 241
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-4 205 878</b>	<b>-5 027 345</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-1 644 175	-1 579 261
IT-kostnader	-6 081	-3 404
Arvode, yrkesrevisorer	-23 744	-14 063
Övriga förvaltningskostnader	-46 448	-31 513
Kreditupplysningar	-4 526	-3 128
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 638	-13 943
Representation	-870	0
Kontorsmateriel	-11 158	-26 293
Medlems- och föreningsavgifter	-4 284	-4 284
Bankkostnader	-6 199	-4 445
Övriga externa kostnader	-5 563	-18 185
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 775 684</b>	<b>-1 698 518</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Styrelsearvoden	-53 343	-47 368
Sammanträdesarvoden	-22 858	-21 983
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 430	-8 916
Övriga kostnadsersättningar	-3 000	-3 000
Övriga personalkostnader	-18 890	-11 850
Sociala kostnader	-22 024	-20 785
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-131 545</b>	<b>-113 902</b>

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

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-2 043 159	-867 625
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 043 159</b>	<b>-867 625</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	137 671	274 711
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	20 414	443
Övriga ränteintäkter	1 349	2 369
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>159 434</b>	<b>277 524</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 665 410	-2 594 815
Övriga räntekostnader	-1 417	-60
Övriga finansiella kostnader	0	-23 996
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-2 666 827</b>	<b>-2 618 871</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
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
	<b>104 510 754</b>	<b>104 510 754</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	2 947 172	0
	<b>2 947 172</b>	<b>0</b>
<b>Avyttringar och utrangeringar</b>		
Avyttring och utrangeringar byggnader	-255 790	0
	<b>-255 790</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>107 202 136</b>	<b>104 510 754</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-24 898 648	-24 031 024
Anslutningsavgifter	-650 751	-650 751
Tillkommande utgifter	-500 000	-500 000
	<b>-26 049 399</b>	<b>-25 181 775</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-2 043 159	-867 625
	<b>-2 043 159</b>	<b>-867 625</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-28 092 559</b>	<b>-26 049 400</b>

**Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Årets nedskrivningar	-187 394	0
	<b>-187 394</b>	<b>0</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

## Varav

Byggnader	74 437 974	73 721 354
Mark	4 740 000	4 740 000
Anslutningsavgifter	0	0
Tillkommande utgifter	0	0

## Taxeringsvärden

Bostäder	164 000 000	149 000 000
Lokaler	4 547 000	3 515 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>168 547 000</b>	<b>152 515 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>126 733 000</i>	<i>105 515 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>41 814 000</i>	<i>47 000 000</i>

Under räkenskapsåret har föreningen, inom ramen för tillämpad komponentredovisning enligt K3, uttrangerat ersatta byggnadskomponenter.

Utrangeringen avser komponenter med ett anskaffningsvärde om 256 tkr. Den bokförda restvärdesnedgången har belastat årets resultat med 187 tkr och redovisas under övriga rörelsekostnader.

Åtgärden har minskat värdet på materiella anläggningstillgångar motsvarande belopp och påverkar inte föreningens likviditet.

## Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

### Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	198 150	198 150
Installationer	0	
	<b>198 150</b>	<b>198 150</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>198 150</b>	<b>198 150</b>

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

#### Vid årets början

Inventarier och verktyg	-198 150	-198 150
Installationer	0	0
	<b>-198 150</b>	<b>-198 150</b>

#### Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-198 150	-198 150
-------------------------	----------	----------

#### Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	<b>-198 150</b>	<b>-198 150</b>
--	-----------------	-----------------

#### Restvärde enligt plan vid årets slut

	<b>0</b>	<b>0</b>
--	----------	----------

### Varav

Inventarier och verktyg	0	0
-------------------------	---	---

## Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	602 000	602 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>602 000</b>	<b>602 000</b>



**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	7 036	188
Kundfordringar	0	36 492
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>7 036</b>	<b>36 680</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	48 195	57 783
Skattekonto	51 427	50 078
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>99 622</b>	<b>107 861</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	137 671	0
Förutbetalda försäkringspremier	180 950	179 685
Förutbetalt förvaltningsarvode	9 930	9 721
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 989	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	151 889	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>500 429</b>	<b>189 406</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	-172	1 365
Bankmedel	7 917 742	8 917 742
Transaktionskonto	727 329	1 508 765
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>8 644 899</b>	<b>10 427 872</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	70 486 855	71 236 855
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-750 000	-750 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-23 245 618	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>46 491 237</b>	<b>70 486 855</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	3,77%	2026-03-30	23 745 618,00	0,00	250 000,00	23 495 618,00
NORDEA	3,82%	2027-03-17	23 745 618,00	0,00	250 000,00	23 495 618,00
NORDEA	3,68%	2028-03-20	23 745 619,00	0,00	250 000,00	23 495 619,00
<b>Summa</b>			<b>71 236 855,00</b>	<b>0,00</b>	<b>750 000,00</b>	<b>70 486 855,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera/omförhandla 23 995 618 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 750 000 kr årligen



Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 23 995 618 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

#### Not 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	246 946	217 051
Ej reskontraförda leverantörsskulder	425 039	105 494
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>671 985</b>	<b>322 545</b>

#### Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Avräkning hyror och avgifter	5 000	5 000
Clearing	-313	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>4 687</b>	<b>5 000</b>

#### Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	14 711	14 867
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	675	12 502
Upplupna elkostnader	16 772	17 711
Upplupna vattenavgifter	52 670	38 090
Upplupna värmekostnader	169 639	152 782
Upplupna kostnader för renhållning	24 915	21 632
Upplupna revisionsarvoden	19 369	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	375	80 633
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	745 599	548 969
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 044 725</b>	<b>902 186</b>

#### Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	93 178 000	93 178 000

#### Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

#### Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den

Årsredovisningen undertecknas

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Niklas Petersson,

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Michael Pantzar,

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Lars-Roland Carlsson,

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Anna-Frida Abrahamsson,

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Anna Olsson,

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Cecilia Augustsson,

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Christian Colliander,

Vår revisionsberättelse har lämnats

Faktor AB

---

Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor

---

Gustav Wijmark  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557575006204

## Dokument

### Årsredovisning - 2025 Ladusvalan sign

Huvuddokument

19 sidor

Startades 2026-04-10 10:11:37 CEST (+0200) av Niklas

Frisell (NF)

Färdigställt 2026-04-14 08:48:22 CEST (+0200)

## Initierare

Niklas Frisell (NF)

Riksbyggen

niklas.frisell@riksbyggen.se

## Signerare

Håkan Ekstrand (HE)

Faktor AB

hakan.ekstrand@faktor.se



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

Signerade 2026-04-14 08:48:22 CEST (+0200)

Niklas Petersson (NP)

Brf Ladusvalan

niklas.petersson@ladusvalan.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Gunnar Nicklas Petersson"

Signerade 2026-04-10 11:10:44 CEST (+0200)

Michael Pantzar (MP)

Brf Ladusvalan

mp570601@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MICHAEL PANTZAR"

Signerade 2026-04-10 11:30:42 CEST (+0200)

Lars-Roland Carlsson (LC)

Brf Ladusvalan

rolandilund@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS ROLAND KARLSSON"

Signerade 2026-04-12 16:09:04 CEST (+0200)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557575006204

Anna-Frida Abrahamsson (AA)

Brf Ladusvalan  
annafrida@gmail.com



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Anna-Frida Ellinor Abrahamsson"  
Signerade 2026-04-13 21:55:44 CEST (+0200)

Anna-Olsson (A)

Brf Ladusvalan  
anna.ownit@icloud.com



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANNA OLSSON"  
Signerade 2026-04-12 19:57:16 CEST (+0200)

Cecilia Augustsson (CA)

Brf Ladusvalan  
cecilia.augustsson@riksbyggen.se



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Anna-Karin Cecilia Augustsson"  
Signerade 2026-04-10 10:54:14 CEST (+0200)

Christian Colliander (CC)

Brf Ladusvalan  
christian.colliander@gmail.com



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Christian Michael P Colliander"  
Signerade 2026-04-11 14:16:09 CEST (+0200)

Gustav Wijmark (GW)

Brf Ladusvalan  
gustav.wijmark@gmail.com



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"GUSTAV WIJMARK"  
Signerade 2026-04-10 10:17:57 CEST (+0200)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557575006204

Detta verifikat är utfärdat 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*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ladusvalan i Lund för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *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 2025 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 revisionsd 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 revisionsd 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, signerat och daterat digitalt

Faktor AB

Håkan Ekstrand  
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>

2026-04-14 06:47:19 UTC+00:00

**Pål Håkan Andreas Ekstrand**



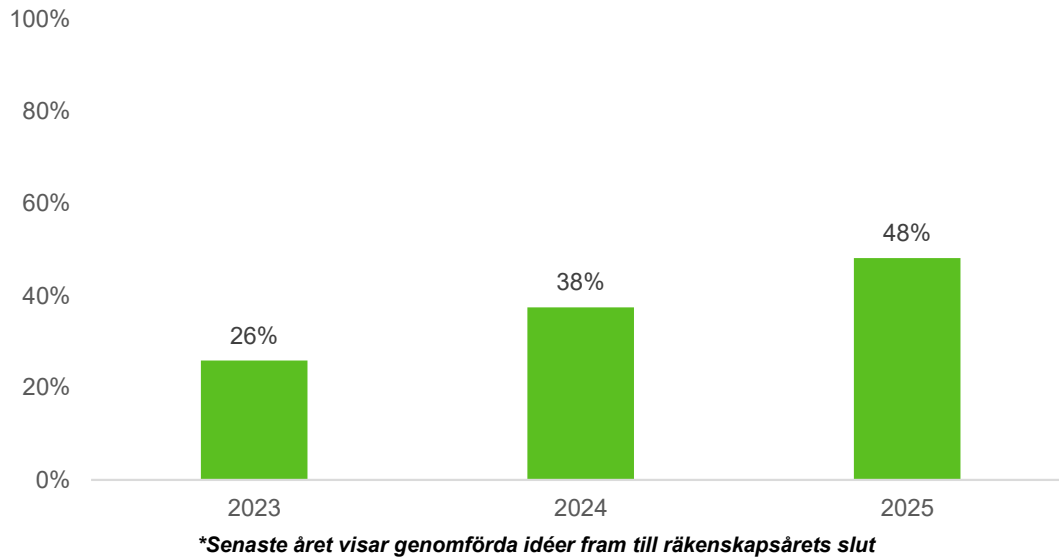
SE BankID - 36cb3505-aa16-4703-a7cf-0d2e8dc098a2



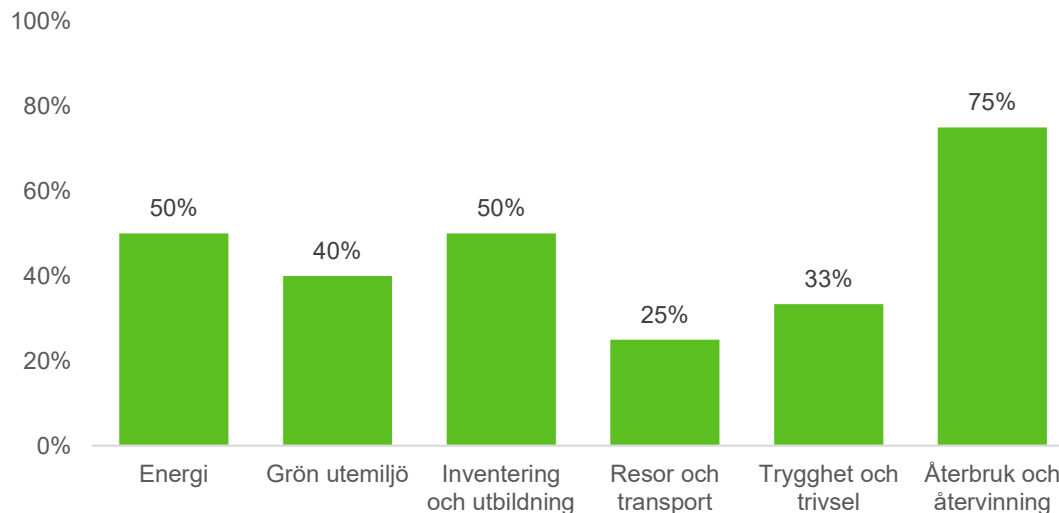
## Hållbarhetsidéer

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 48% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 19%

## Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2025

### Energi

- ✓ Minskat onödig energianvändning
- ✓ Infört mätbara hållbarhetsmål
- Bytt ljuskällor inomhus
- Bytt ljuskällor utomhus
- Övervakat driften
- Jämnat ut temperaturskillnader
- Kontrollerat termostatventilens funktion
- Bytt till el från förnybara källor
- Återvunnit ventilationsvärme

### Grön utemiljö

- ✓ Lämnat kvar rester av löv och gräs
- ✓ Satt upp fågelholkar
- Växter som blommar hela säsongen
- Anlagt odlingslotter

### Resor och transport

Fått fler att cykla

### Återbruk och återvinning

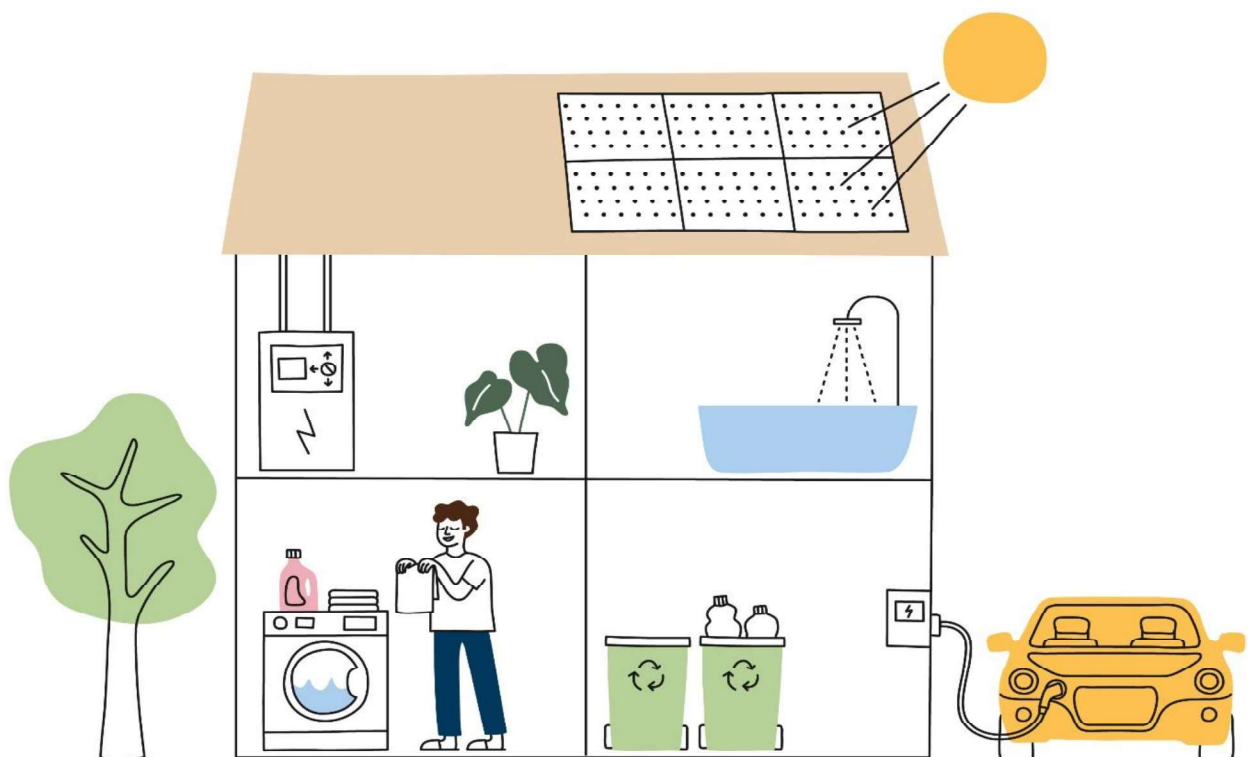
Insamling av flaskor och burkar med pant  
Delat på saker och tjänster  
Samlat in farligt avfall  
Sorterat ut textilier  
Samlat in matfett  
Förbättrat källsorteringsrummet

### Inventering och utbildning

- ✓ Ställt krav på schyssta villkor när företag
- ✓ Inventerat ljuskällor
- Utsett miljö- och energiansvarig
- Informerat boende om hållbarhet
- Utvecklat styrelsen

### Trygghet och trivsel

Välkomnat nya medlemmar  
Organiserat grannsamverkan



## Energi

Föreningens byggnader har energiklass F. Den tidigast 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.

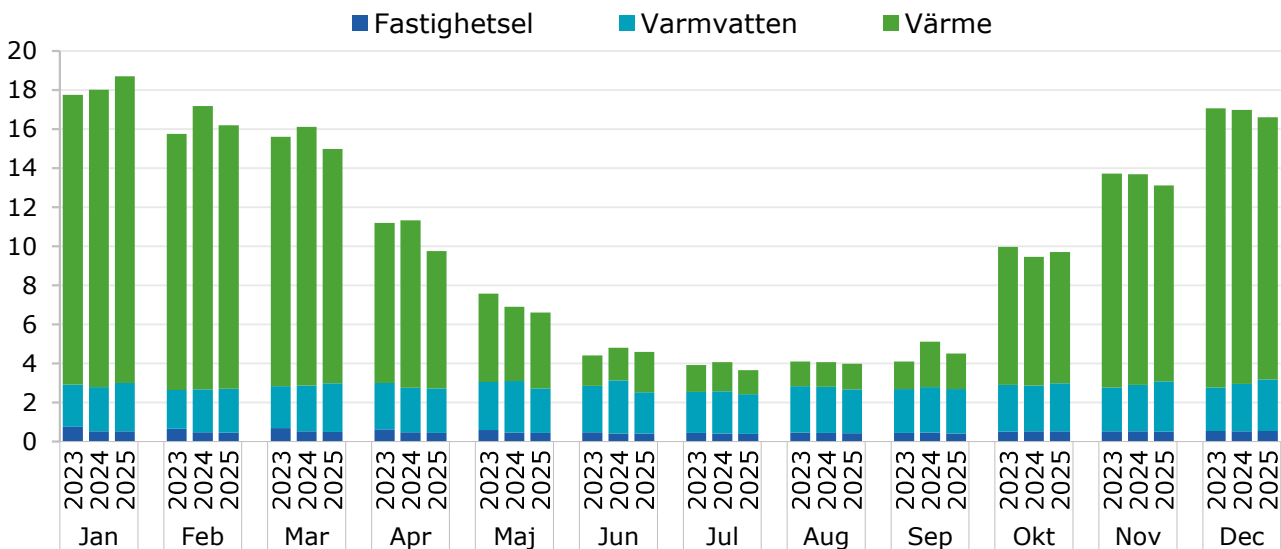
Föreningens totala area var 9 378 m<sup>2</sup> mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens energideklaration.

Föreningen köper el från förnybara källor.

### Specifik energianvändning per år

	2023	2024	2025	
Specifik energianvändning	125	128	122	kWh/m <sup>2</sup>
Varav fastighetsel	7	6	6	kWh/m <sup>2</sup>

### Specifik energianvändning per månad [kWh/m<sup>2</sup>]



### Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen 2025 var 1 480 l/m<sup>2</sup> varav 510 l/m<sup>2</sup> värmdes till varmvatten vilket krävde 28 kWh/m<sup>2</sup>. 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 2024 in drygt 1,7 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 innehåsa 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 skuldtyngd 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 Riksbyggen  
bostadsrättsförening Ladusvalan i  
Lund i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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](http://www.riksbyggen.se)

