

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Riksbyggen Brf Ladusvalan i Lund
Org nr: 716438-9350



Fotograf: A-L Johansson

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 18 900 kronor i återbäring samt 57 792 kronor i utdelning.



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Ladusvalan i
Lund får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

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

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är ytterligare något bättre än året innan, detta beror bland annat på att man detta år fått ersättning från försäkringsbolaget gällande föregående års rättsärende.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat, framför allt beror det på ökade underhållskostnader detta år. Det är normalt att underhållskostnaderna pendlar från ett år till ett annat.

Bortser man från reparationer och underhåll så har driftkostnaderna minskat något. Framförallt är det kostnader för snö och halkbekämpning som minskat, samt kostnader för obligatoriska besiktningar som inte görs varje år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full likviditetsstäckning.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 430% till 491%.

I resultatet ingår avskrivningar med 918 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 235 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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



Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Föreningslokal	1
Garage	61
P-platser	51
Servicelägenhet i gruppboende	6
Total tomtarea	26 539 m ²
Total bostadsarea	8 306 m ²
Total lokalarea	485 m ²
Garagelokaler	247 m ²

Årets taxeringsvärde	152 515 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	118 072 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 441 tkr och planerat underhåll för 369 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 2 469 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 273 kr/m². Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 469 tkr (273 kr/m²).



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Gemensamhetslokalen	2014	Målning och byte av golv
Lekplatser	2014-2015	Renovering och byte av bänkar
Markytor	2015	Byte betongplattor
Installationer	2015	Byte av värmeåtervinningsaggregat
Trapphus	2015	Målning
Gemensamma utrymmen	2016	Målning
Installationer	2016	Byte av fläktar
Installationer	2017	Fläktservice
Huskropp	2017	Säkerhetsdörrar och postboxar
Lekplats	2017	Målning
Installationer	2018	Värmeväxlare
Installation	2018	Värmeväxlare
Huskropp	2018	Brandväggar
Fasader	2019	Målning
Mark	2019	Asfaltering
Underhåll	2019	Byte av fläktar på gruppboende
Gemensamma utrymmen	2020	Renovering vaktmästeri
Underhåll	2020	Målning av källarförråd och undercentral
Underhåll	2020	Fläktbyte soprum
Underhåll	2021	Byte takfläktar
Underhåll	2021	Slipning och målning av bänkar

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Renovering av miljörum och montering av nya förråd	309 563
Underhåll lekplats	16 525
Målningsarbete	43 356



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	2024
Ann-Louise Johansson	Sekreterare	2023
Lars-Roland Carlsson	Vice ordförande	2024
Gunnar Jerneholt	Ledamot	2023
Christian Colliander	Ledamot	2024
Anna Olsson	Ledamot	2023
Cecilia Augustsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mersada Beharic	Suppleant	2023
Gabrielle Brun	Suppleant	2023
Michael Pantzar	Suppleant	2023
Johan Hjærtquist	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2023
Sara Blomberg	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gustav Wijkmark	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Hobro	Sammanställande 2023
Marcella Isak	2023

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 134 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 131 personer.

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % samt höjning av värmeavgiften med 6% från och med 2023-01-01.

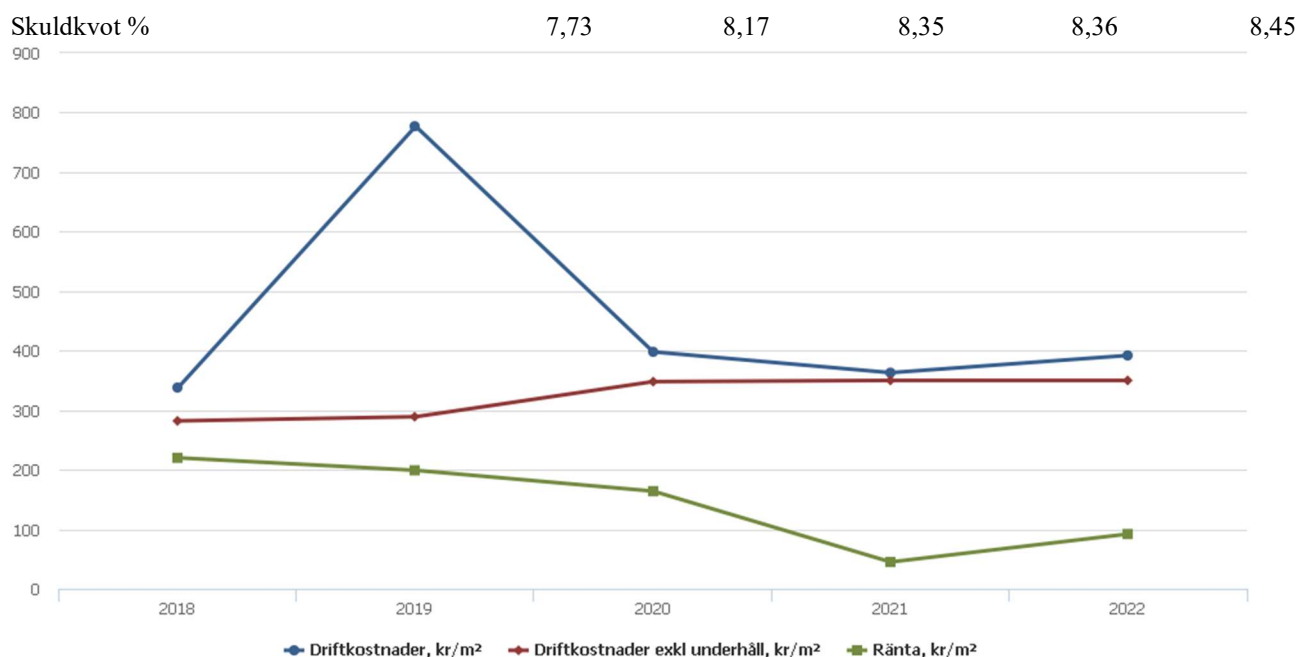
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 869 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	8 895	8 897	8 909	8 924	8 923
Resultat efter finansiella poster	2 317	2 246	1 981	-1 249	2 776
Årets resultat	2 317	2 246	1 981	-1 249	2 776
Resultat exklusive avskrivningar	3 235	3 164	2 898	-331	3 694
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	766	927	1 102	-2 127	2 194
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	281	254	204	204	171
Balansomslutning	92 242	90 273	90 137	89 276	91 619
Soliditet %	19	17	15	12	14
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	491	430	248	291	395
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	23	11	10	*	*
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	869	869	869	869	869
Driftkostnader, kr/m ²	392	363	398	777	338
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	350	350	348	289	282
Ränta, kr/m ²	92	45	164	199	220



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	11 562 003	3 484 348	-1 922 278	2 245 893
Disposition enl. årsstämmobeslut	0		2 245 893	-2 245 893
Reservering underhållsfond	0	2 469 000	-2 469 000	0
Ianspråktagande av underhållsfond	0	-369 444	369 444	0
Årets resultat	0	0	0	2 316 899
Vid årets slut	11 562 003	5 583 904	-1 775 941	2 316 899

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	323 616
Årets resultat	2 316 899
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 469 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	369 444
Summa	540 959

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **540 959**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 895 121	8 896 739
Övriga rörelseintäkter	Not 3	510 443	94 972
Summa rörelseintäkter		9 405 564	8 991 711
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 442 662	-3 187 295
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 901 629	-2 182 996
Personalkostnader	Not 6	-107 066	-93 998
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	Not 7	-917 625	-917 625
Summa rörelsekostnader		-6 368 981	-6 381 913
Rörelseresultat		3 036 584	2 609 798
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	57 792	57 792
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	65 070	11 996
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-842 547	-433 692
Summa finansiella poster		-719 684	-363 905
Resultat efter finansiella poster		2 316 899	2 245 893
Årets resultat		2 316 899	2 245 893



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	80 246 604	81 164 229
Summa materiella anläggningstillgångar		80 246 604	81 164 229
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	602 000	602 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		602 000	602 000
Summa anläggningstillgångar		80 848 604	81 766 229
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-440	58
Övriga fordringar	Not 13	908 004	814 481
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	391 509	229 958
Summa kortfristiga fordringar		1 299 073	1 044 497
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	10 094 087	7 462 039
Summa kassa och bank		10 094 087	7 462 039
Summa omsättningstillgångar		11 393 161	8 506 536
Summa tillgångar		92 241 765	90 272 765



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	11 562 003	11 562 003	
Fond för yttre underhåll	5 583 904	3 484 348	
Summa bundet eget kapital	17 145 907	15 046 351	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 775 940	-1 922 278	
Årets resultat	2 316 899	2 245 893	
Summa fritt eget kapital	540 959	323 616	
Summa eget kapital	17 686 866	15 369 967	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	24 245 619	0
Summa långfristiga skulder		24 245 619	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	48 491 236	73 424 355
Leverantörsskulder		664 422	376 077
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 153 622	1 102 366
Summa kortfristiga skulder		50 309 280	74 902 798
Summa eget kapital och skulder		92 241 765	90 272 765



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 316 899	2 245 893
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	917 625	917 625
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 234 524	3 163 518
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-254 576	179 130
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	339 600	-31 133
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 319 548	3 311 515
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-687 500	-2 078 520
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-687 500	-2 078 520
Årets kassaflöde	2 632 048	1 232 995
Likvidamedel vid årets början	7 462 039	6 229 044
Likvidamedel vid årets slut	10 094 087	7 462 039
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten. Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 218 552	7 218 552
Årsavgifter, lokaler	435 516	435 516
Hyrer, garage	219 600	219 600
Hyrer, p-platser	48 966	48 960
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-36 310	-34 884
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 569	-5 177
Rabatter	-806	0
Bränsleavgifter, bostäder	1 014 172	1 014 172
Summa nettoomsättning	8 895 121	8 896 739

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Gemensamhetslokal	950	0
Övriga ersättningar*	24 825	19 729
Parkeringsintäkter från bolag	18 206	20 093
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-19	0
Övriga rörelseintäkter	7 631	3 755
Försäkringsersättningar	458 850	51 395
Summa övriga rörelseintäkter	510 443	94 972

* Avser pant- och överlåtelseintäkter.



Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-369 444	-107 329
Reparationer	-441 408	-280 764
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-190 088	-159 538
Försäkringspremier	-119 370	-115 669
Kabel- och digital-TV	-65 984	-64 388
Återbäring från Riksbyggen	18 900	17 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 044	-45 532
Serviceavtal	-4 413	0
Obligatoriska besiktningar	-25 159	-179 934
Bevakningskostnader	-27 032	0
Snö- och halkbekämpning	-102 403	-169 761
Drift och förbrukning, övrigt	-139 004	-99 699
Förbrukningsinventarier	-42 041	-18 323
Vatten	-315 936	-325 106
Fastighetsel	-194 406	-155 830
Uppvärmning	-1 020 339	-1 081 206
Sophantering och återvinning	-309 690	-288 465
Förvaltningsarvode drift*	-93 800	-113 251
Summa driftskostnader	-3 442 662	-3 187 295

*Avser fastighetsskötsel

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode	-1 373 682	-1 379 322
IT-kostnader	-3 069	-2 272
Arvode, yrkesrevisorer	-13 250	-19 562
Övriga förvaltningskostnader	-10 863	-95
Kreditupplysningar	-2 081	-5 550
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 058	-18 323
Representation	-172	0
Kontorsmateriel	-15 919	-6 240
Telefon och porto	-761	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-4	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 284	-4 284
Bankkostnader	-2 547	-3 350
Advokat och rättegångskostnader	-426 188	-701 225
Övriga externa kostnader	-22 752	-42 772
Summa övriga externa kostnader	-1 901 629	-2 182 996



Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	-48 500	-46 758
Sammanträdesarvoden	-22 979	-22 205
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 138	-6 012
Övriga kostnadsersättningar	-2 455	0
Övriga personalkostnader	-7 800	-600
Sociala kostnader	-19 194	-18 423
Summa personalkostnader	-107 066	-93 998

Not 7 Avskrivning materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-867 625	-867 625
Avskrivningar tillkommande utgifter	-50 000	-50 000
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-917 625	-917 625

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag*	57 792	57 792
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	57 792	57 792

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

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	64 215	11 996
Övriga ränteintäkter	855	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	65 070	11 996

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-806 209	-975 469
Övriga räntekostnader	0	578 520
Övriga finansiella kostnader	-36 338	-36 744
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-842 547	-433 692



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
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	-22 295 774	-21 428 150
Anslutningsavgifter	-650 751	-650 751
Tillkommande utgifter	-400 000	-350 000
	-23 346 525	-22 428 901

Årets avskrivningar

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

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-24 264 150** **-23 346 526****Restvärde enligt plan vid årets slut****80 246 604** **81 164 229****Varav**

Byggnader	75 456 604	76 324 229
Mark	4 740 000	4 740 000
Tillkommande utgifter	50 000	100 000

Taxeringsvärden

Bostäder	149 000 000	117 000 000
Lokaler	3 515 000	1 072 000

Totalt taxeringsvärde**152 515 000** **118 072 000***varav byggnader**105 515 000* *77 072 000**varav mark**47 000 000* *41 000 000***Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Garantikapital i Riksbyggen	602 000	602 000
Summa andra långfristiga fordringar	602 000	602 000



Not 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	69 105	99 655
Skattekonto	838 899	714 826
Summa övriga fordringar	908 004	814 481

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	133 694	119 370
Förutbetalt förvaltningsarvode	235 375	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 073	16 442
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 368	94 146
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	391 509	229 958

Not 15 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	10	0
Bankmedel	4 037 341	4 011 013
Transaktionskonto	6 056 737	3 451 026
Summa kassa och bank	10 094 087	7 462 039

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	72 736 855	73 424 355
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-500 000	-500 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-47 991 236	-72 924 355
Långfristig skuld vid årets slut	24 245 619	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,77%	2022-02-28	13 312 500,00	-13 250 000,00	62 500,00	0,00
NORDEA		2022-03-29	16 799 355,00	-16 799 355,00	0,00	0,00
NORDEA		2022-03-29	15 000 000,00	-15 000 000,00	0,00	0,00
NORDEA		2022-03-29	15 000 000,00	-15 000 000,00	0,00	0,00
NORDEA		2022-03-29	13 312 500,00	-13 250 000,00	62 500,00	0,00
NORDEA	3,03%	2023-03-29	0,00	24 433 118,00	187 500,00	24 245 618,00
NORDEA	3,03%	2023-03-29	0,00	24 433 118,00	187 500,00	24 245 618,00
NORDEA	1,77%	2024-03-20	0,00	24 433 119,00	187 500,00	24 245 619,00
Summa			73 424 355,00	0,00	687 500,00	72 736 855,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 47 991 236 kr villkorsändras och 500 000 kr amorteras varför totalt 48 491 236 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 24 245 619 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 70 236 855 kr.



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	14 510	75 815
Upplupna driftskostnader	36 400	38 370
Upplupna elkostnader	21 091	16 370
Upplupna värmekostnader	150 188	159 572
Upplupna kostnader för renhållning	24 746	18 356
Upplupna revisionsarvoden	13 250	14 375
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 368	36 883
Beräknat förvaltningsarvode	117 688	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	739 381	742 625
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 153 622	1 102 366

Not Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	93 178 000	93 178 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har föreningen förtidsbundit ett av de lån som omsätts under 2023 på 3år och till en ränta på 3,77%.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Nicklas Petersson

Ann-Louise Johansson

Lars-Roland Carlsson

Christian Collander

Gunnar Jerneholt

Anna Olsson

~~Cecilia Augustsson~~, suppleant träder in i ledamöts
ställe. Johan Hjærtquist

Min revisionsberättelse har lämnats

Mitt granskningsprogram har lämnats

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Yrev AB

Sara Blomberg
Förtroendevald revisor

Signerat Digitalt



Verifikat

Transaktion 09222115557488202480

Dokument

Brf Ladusvalan Årsredovisning 2022
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2023-03-02 16:09:16 CET (+0100) av Johan
Hjärtquist (JH1)
Färdigställt 2023-03-09 07:35:13 CET (+0100)

Initierare

Johan Hjärtquist (JH1)
Riksbyggen
johan.hjartquist@riksbyggen.se

Signerande parter

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Gunnar Nicklas Petersson"
Signerade 2023-03-02 16:52:54 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ingrid Ann-Louise Johansson"
Signerade 2023-03-03 01:07:50 CET (+0100)

Lars-Roland Carlsson (LC)
rolandilund@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS ROLAND KARLSSON"
Signerade 2023-03-03 15:01:39 CET (+0100)

Gunnar Jernholt (GJ)
gunnar_jerneholt@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANS GUNNAR JERNEHOLT"
Signerade 2023-03-05 16:39:43 CET (+0100)

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

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



Verifikat

Transaktion 09222115557488202480



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Christian Michael P Colliander"
Signerade 2023-03-03 12:55:06 CET (+0100)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA OLSSON"
Signerade 2023-03-03 12:47:46 CET (+0100)

Johan Hjærtquist (JH2)
johan.hjartquist@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN HJÄRTQUIST"
Signerade 2023-03-02 16:13:50 CET (+0100)

Sara-Maria Blomberg (SB)
sara_blomberg@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SARA-MARIA BLOMBERG"
Signerade 2023-03-04 09:08:46 CET (+0100)

Håkan Ekstrand (HE)
hakan.ekstrand@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål
Håkan Andreas Ekstrand"
Signerade 2023-03-09 07:35:13 CET (+0100)

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



Verifikat

Transaktion 09222115557488202480

på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Ladusvalan i Lund

Org.nr 716438-9350

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ladusvalan i Lund för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ladusvalan i Lund för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

Ystad, signerat och daterat digitalt

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse Ladusvalan 2022.pdf

Name

Pål Håkan Andreas Ekstrand

Date

2023-03-09

Timestamp

2023-03-09T07:33:59.339+01:00

Identification



Pål Håkan Andreas Ekstrand



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

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, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Ladusvalan i Lund

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Ladusvalan i Lund i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

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

