

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Ladusvalan i Lund

Org nr: 716438-9350



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.

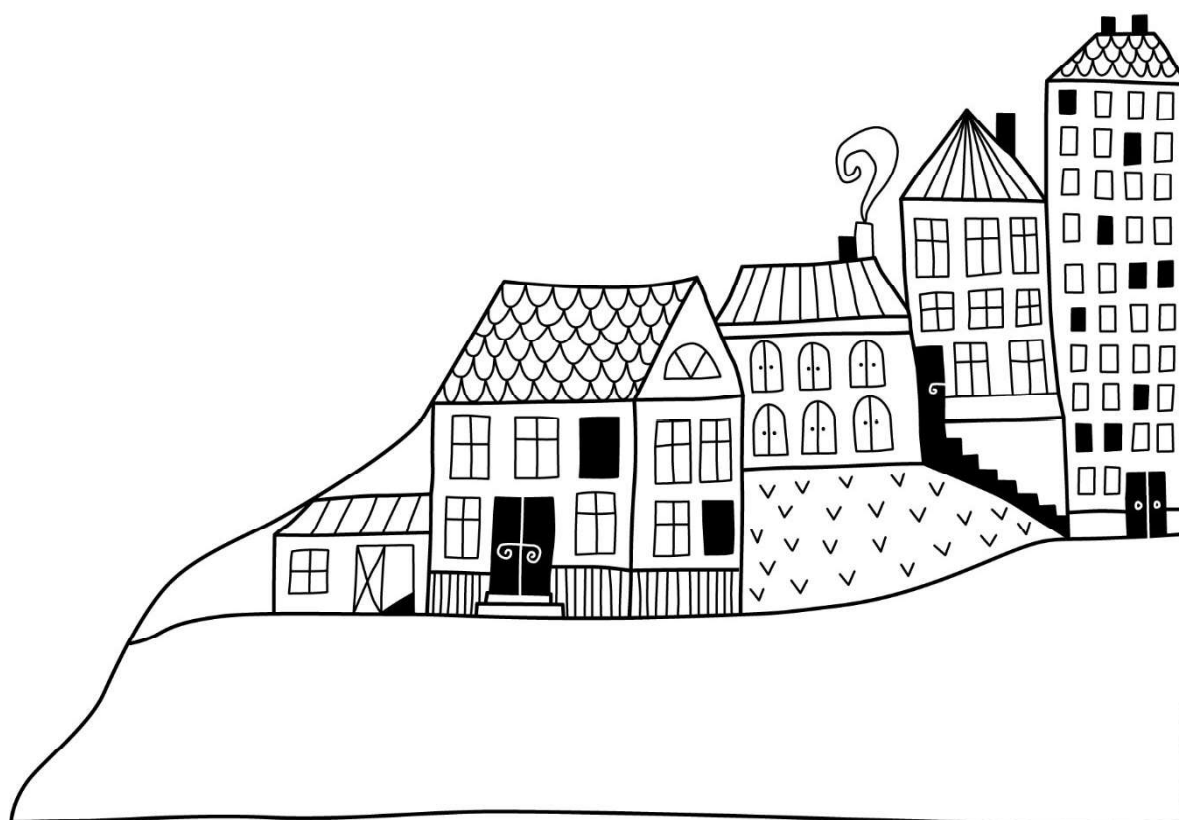
Det här året uppgick beloppet till 14 400 kronor i återbäring samt 12 040 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens
Bostadsrättsförening Ladusvalan i
Lund får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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 lägre jämfört med föregående år till största delen beroende på underhållskostnader. Det är normalt att underhållskostnaderna pendlar från ett år till ett annat.

Bortsett från underhållet har räntekostnaderna ökat med ca 1,3 mkr på grund av lån som har omsatts till högre ränta jämfört med tidigare år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full likviditetsstäckning.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 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 491% till 750%.

I resultatet ingår avskrivningar med 918 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 755 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 Sakförevägen 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
Förråd	8
Servicelägenhet i gruppboende	6
Total tomtarea	26 539 m ²
Total bostadsarea	8 306 m ²
Garagelokaler	247 m ²
Lokaler bostadsrätt	485 m ²
Total lokalarea	732 m ²
Årets taxeringsvärde	152 515 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	152 515 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 525 tkr och planerat underhåll för 1 703 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. 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
Fasader	2019	Målning
Mark	2019	Asfaltering
Underhåll	2019	Byte av fläktar på gruppboende
Installationer	218	Värmeväxlare
Installation	2018	Värmeväxlare
Huskropp	2018	Brandväggar
Gemensamma utrymmen	2020	Renovering vaktmästeri
Underhåll	2020	Målning av källarförråd och undercentral
Underhåll	2020	Fläktbyte soprum
Underhåll	2021	Byte takfläktar
Underhåll	2021	Slipning och målning av bänkar
Miljörum och förråd	2022	Renovering av miljörum och montering av nya förråd
Lekplats	2022	Underhåll lekplats
Underhåll	2022	Målningsarbete

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte till ledbelysning	190 369
Byte av hiss	1 044 633
Underhållspolning	93 270
Ventilation	127 125
Markytor	248 000



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Niklas Pettersson	Ordförande	2024
Ann-Louise Johansson	Sekreterare	2025
Lars-Roland Carlsson	Vice ordförande	2024
Christian Colliander	Ledamot	2024
Anna Olsson	Ledamot	2025
Michael Pantzar	Ledamot	2025
Cecilia Augustsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gabrielle Brun	Suppleant	2024
Martin Passad	Suppleant	2024
Mersada Beharic	Suppleant	2024
Leyla Sangin	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2024
Gustav Wijkmark	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sara-Maria Blomberg	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Erik Hobro	Sammanställande	2024
Marcella Isak		2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 132 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 131 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 5% . Samtidigt höjdes värmeavgiften med 6%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2024-01-01. Samtidigt höjdes värmeavgiften med 8%.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 913 kr/m²/år.

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

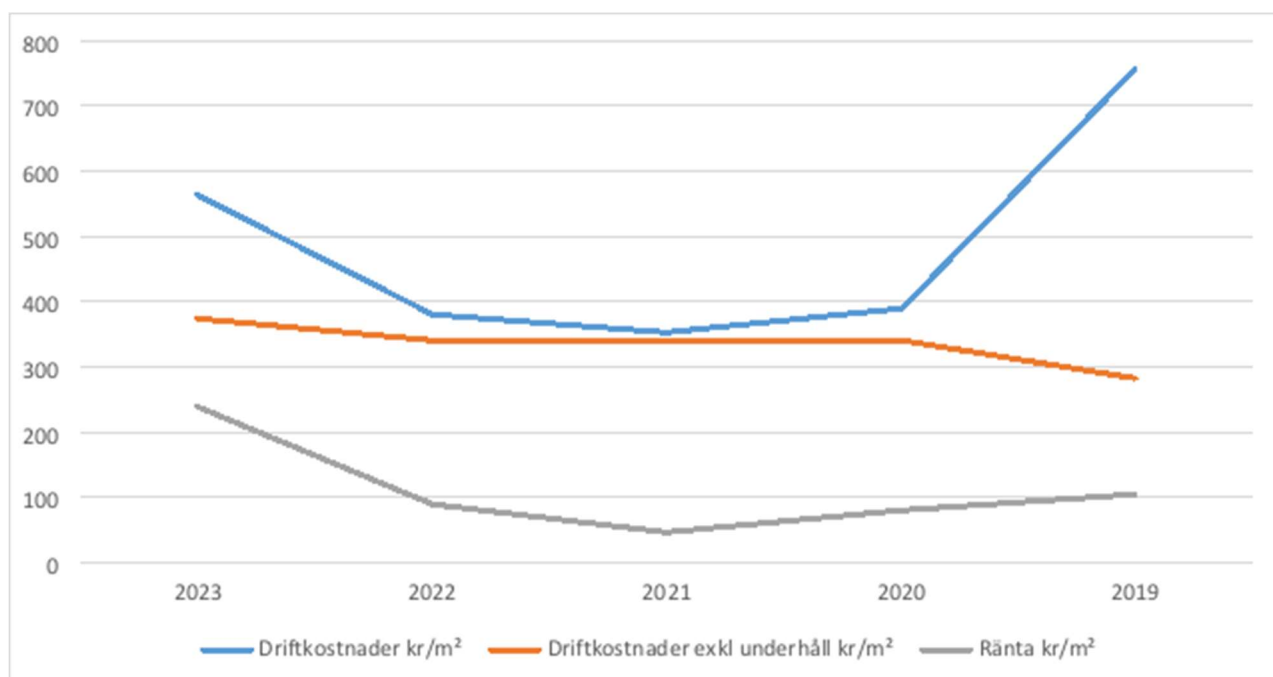
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	9 340 912	8 895 121	8 896 739	8 908 812	8 924 213
Rörelsens intäkter	9 443 667	9 405 564	8 991 711	8 969 446	9 019 562
Resultat efter finansiella poster	-163 065	2 316 899	2 245 893	1 980 509	-1 248 920
Årets resultat	-163 065	2 316 899	2 245 893	1 980 509	-1 248 920
Resultat exkl avskrivningar	754 559	3 234 524	3 163 518	2 898 134	-331 295
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-2 052 441	765 524	926 518	1 102 134	-2 127 295
Balansomslutning	90 984 301	92 241 765	90 272 765	90 136 524	89 275 907
Årets kassaflöde	544 321	2 632 048	1 232 995	1 477 081	-1 385 272
Soliditet %	19	19	17	15	12
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	43	23	11	10	*
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	750	491	430	248	291
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	97	92	96	97	96
Avgifts- hyresbortfall %	0,5	0,5	0,5	0,3	0,2
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 038	986	986	986	986
Driftkostnader kr/kvm	562	392	363	398	777
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	374	350	350	348	289
Energikostnad kr/kvm	190	174	178	169	164
Underhållsfond kr/kvm	740	635	396	154	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	311	281	254	204	204
Sparande kr/kvm	272	410	372	380	450
Ränta kr/kvm	239	92	45	164	199
Skuldsättning kr/kvm	7 965	8 048	8 124	8 354	8 484
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	8 189	8 274	8 352	8 589	8 723
Räntekänslighet %	7,9	8,4	8,5	8,7	8,8



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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Resultat 2023 innebär förlust. Förlusten beror främst på underhållskostnader samt ökade räntekostnader. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden har säkerställts genom höjda avgifter och möjligheten att ta upp lån för kommande underhåll.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	11 562 003	5 583 904	-1 775 940	2 316 899
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 316 899	-2 316 899
Reservering underhållsfond		2 807 000	-2 807 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 703 397	1 703 397	
Årets resultat				-163 065
Vid årets slut	11 562 003	6 687 507	-562 644	-163 065

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	540 959
Årets resultat	-163 065
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 807 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 703 397
Summa	-725 710

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-725 710**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 340 912	8 895 121
Övriga rörelseintäkter	Not 3	102 705	510 443
Summa rörelseintäkter		9 443 617	9 405 564
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 082 830	-3 442 662
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 557 331	-1 901 629
Personalkostnader	Not 6	-121 920	-107 066
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-917 625	-917 625
Summa rörelsekostnader		-7 679 705	-6 368 981
Rörelseresultat		1 763 912	3 036 584
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	12 040	57 792
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	221 450	65 070
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-2 160 468	-842 547
Summa finansiella poster		-1 926 978	-719 684
Resultat efter finansiella poster		-163 065	2 316 899
Årets resultat		-163 065	2 316 899



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	79 328 979	80 246 604
Summa materiella anläggningstillgångar		79 328 979	80 246 604
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	602 000	602 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		602 000	602 000
Summa anläggningstillgångar		79 930 979	80 848 604
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6 956	-440
Övriga fordringar	Not 13	109 674	908 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	298 283	391 509
Summa kortfristiga fordringar		414 913	1 299 073
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	10 638 409	10 094 087
Summa kassa och bank		10 638 409	10 094 087
Summa omsättningstillgångar		11 053 322	11 393 161
Summa tillgångar		90 984 301	92 241 765



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	11 562 003	11 562 003	
Fond för yttre underhåll	6 687 508	5 583 904	
Summa bundet eget kapital	18 249 511	17 145 907	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-562 645	-1 775 940	
Årets resultat	-163 065	2 316 899	
Summa fritt eget kapital	-725 710	540 959	
Summa eget kapital	17 523 801	17 686 866	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	47 491 236	24 245 619
Summa långfristiga skulder		47 491 236	24 245 619
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	24 495 619	48 491 236
Leverantörsskulder		540 522	664 422
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	933 124	1 153 622
Summa kortfristiga skulder		25 969 264	50 309 280
Summa eget kapital och skulder		90 984 301	92 241 765



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-163 065	2 316 899
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	917 625	917 625
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	754 559	3 234 524
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	884 160	-254 576
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-344 398	339 600
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 294 321	3 319 548
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-750 000	-687 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-750 000	-687 500
Årets kassaflöde	544 321	2 632 048
Likvidamedel vid årets början	10 094 087	7 462 039
Likvidamedel vid årets slut	10 638 408	10 094 087

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning



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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 579 404	7 218 552
Årsavgifter, lokaler	471 828	435 516
Hyror, garage	219 600	219 600
Hyror, p-platser	49 040	48 966
Hyses- och avgiftsbortfall, förråd	-1 840	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-45 199	-36 310
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 933	-4 569
Rabatter	0	-806
Bränsleavgifter, bostäder	1 071 012	1 014 172
Summa nettoomsättning	9 340 912	8 895 121

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Övriga lokalintäkter	2 550	950
Övriga ersättningar	22 007	24 825
Övriga sidointäkter	-7 403	18 206
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-14	-19
Erhållna statliga bidrag	57 781	0
Övriga rörelseintäkter	27 784	7 631
Försäkringsersättningar	0	458 850
Summa övriga rörelseintäkter	102 705	510 443

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-1 703 397	-369 444
Reparationer	-525 141	-441 408
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-197 228	-190 088
Försäkringspremier	-133 694	-119 370
Kabel- och digital-TV	-73 041	-65 984
Återbäring från Riksbyggen	14 400	18 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 585	-1 044
Serviceavtal	-1 347	-4 413
Obligatoriska besiktningar	-34 263	-25 159
Bevakningskostnader	-3 198	-27 032
Snö- och halkbekämpning	-51 911	-102 403
Drift och förbrukning, övrigt	-97 453	-139 004
Förbrukningsinventarier	-129 096	-42 041
Vatten	-391 536	-315 936
Fastighetsel	-216 244	-194 406
Uppvärmning	-1 105 055	-1 020 339
Sophantering och återvinning	-323 134	-309 690
Förvaltningsarvode drift	-108 905	-93 800
Summa driftskostnader	-5 082 830	-3 442 662



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 403 010	-1 373 682
IT-kostnader	-2 454	-3 069
Arvode, yrkesrevisorer	-12 688	-13 250
Övriga förvaltningskostnader	-36 185	-10 863
Kreditupplysningar	-1 156	-2 081
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 500	-26 058
Representation	-214	-172
Kontorsmateriel	-14 205	-15 919
Telefon och porto	0	-761
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-4
Medlems- och föreningsavgifter	-4 284	-4 284
Bankkostnader	-3 356	-2 547
Advokat och rättegångskostnader	-20 250	-426 188
Övriga externa kostnader	-49 029	-22 752
Summa övriga externa kostnader	-1 557 331	-1 901 629

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-50 589	-48 500
Sammanträdesarvoden	-23 465	-22 979
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 520	-6 138
Övriga kostnadsersättningar	-3 325	-2 455
Övriga personalkostnader	-15 400	-7 800
Sociala kostnader	-20 621	-19 194
Summa personalkostnader	-121 920	-107 066

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	12 040	57 792
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	12 040	57 792

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	211 273	64 215
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	687	0
Övriga ränteintäkter	9 491	855
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	221 450	65 070

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 160 467	-806 209
Övriga finansiella kostnader	-1	-36 338
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 160 468	-842 547

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
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	-23 163 399	-22 295 774
Anslutningsavgifter	-650 751	-650 751
Tillkommande utgifter	-450 000	-400 000
	-24 264 150	-23 346 525

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

	-25 181 775	-24 264 150
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	79 328 979	80 246 604
--	-------------------	-------------------



Varav

Byggnader	74 588 979	75 456 604
Mark	4 740 000	4 740 000
Tillkommande utgifter	0	50 000

Taxeringsvärden

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

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

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	602 000	602 000
Summa andra långfristiga fordringar	602 000	602 000

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	61 965	69 105
Skattekonto	47 709	838 899
Summa övriga fordringar	109 674	908 004

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	160 433	133 694
Förutbetalt förvaltningsarvode	137 850	235 375
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	18 073
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	4 368
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	298 283	391 509

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	0	10
Bankmedel	8 643 030	4 037 341
Transaktionskonto	1 995 378	6 056 737
Summa kassa och bank	10 638 409	10 094 087



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	71 986 855	72 736 855
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-500 000	-500 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-23 995 619	-72 924 355
Långfristig skuld vid årets slut	47 491 236	24 245 619

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2023-03-29	24 245 618,00	-24 183 118,00	62 500,00	0,00
NORDEA		2023-03-29	24 245 618,00	-24 183 118,00	62 500,00	0,00
NORDEA	1,77%	2024-03-20	24 245 619,00	0,00	250 000,00	23 995 619,00
NORDEA	3,77%	2026-03-30	0,00	24 183 118,00	187 500,00	23 995 618,00
NORDEA	3,82%	2027-03-17	0,00	24 183 118,00	187 500,00	23 995 618,00
Summa			72 736 855,00	0,00	750 000,00	71 986 855,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 23 995 619 kr villkorsändras och 500 000 kr amorteras varför totalt 24 495 619 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 47 491 236 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 69 486 855 kr.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	10 616	14 510
Upplupna driftskostnader	0	36 400
Upplupna elkostnader	17 330	21 091
Upplupna värmekostnader	156 654	150 188
Upplupna kostnader för renhållning	23 901	24 746
Upplupna revisionsarvoden	14 063	13 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 014	36 368
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 750	0
Beräknat förvaltningsarvode	0	117 688
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	675 796	739 381
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	933 124	1 153 622

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	93 178 000	93 178 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Niklas Pettersson

Ann-Louise Johansson

Lars-Roland Carlsson

Christian Colliander

Anna Olsson

Michael Pantzar

Cecilia Augustsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Mitt granskningsprogram har lämnats

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Faktor AB

Gustav Wijkmark
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557512380141

Dokument

Årsredovisning Ladusvalan 2023
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2024-03-07 15:31:11 CET (+0100) av Leyla Sangin (LS)
Färdigställt 2024-03-11 08:41:25 CET (+0100)

Initierare

Leyla Sangin (LS)
Riksbyggen
leyla.x.sangin@riksbyggen.se

Signerare

Niklas Pettersson (NP)
Brf Ladusvalan
niklas.pettersson@ladusvalan.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Gunnar Nicklas Petersson"
Signerade 2024-03-08 07:36:57 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA OLSSON"
Signerade 2024-03-07 15:46:05 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ingrid Ann-Louise Johansson"
Signerade 2024-03-07 19:10:41 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Christian Michael P Colliander"
Signerade 2024-03-07 20:27:13 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557512380141

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS ROLAND KARLSSON"
Signerade 2024-03-08 00:00:57 CET (+0100)

Michael Pantzar (MP)
Brf Ladusvalan
mp570601@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MICHAEL PANTZAR"
Signerade 2024-03-08 09:24:47 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna-Karin Cecilia Augustsson"
Signerade 2024-03-07 15:32:11 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål
Håkan Andreas Ekstrand"
Signerade 2024-03-11 08:41:25 CET (+0100)

Gustav Wijkmark (GW)
Brf Ladusvalan
GUSTAV.WIJKMARK@GMAIL.COM



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GUSTAV WIJKMARK"
Signerade 2024-03-08 12:37:38 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557512380141

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Ladusvalan i Lund

Org.nr 716438-9350

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ladusvalan i Lund för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 revisions sed 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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



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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

Ystad, signerat digitalt

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>

Hållbarhetsredovisning 2023

RBF Ladusvalan i Lund (716438-9350)

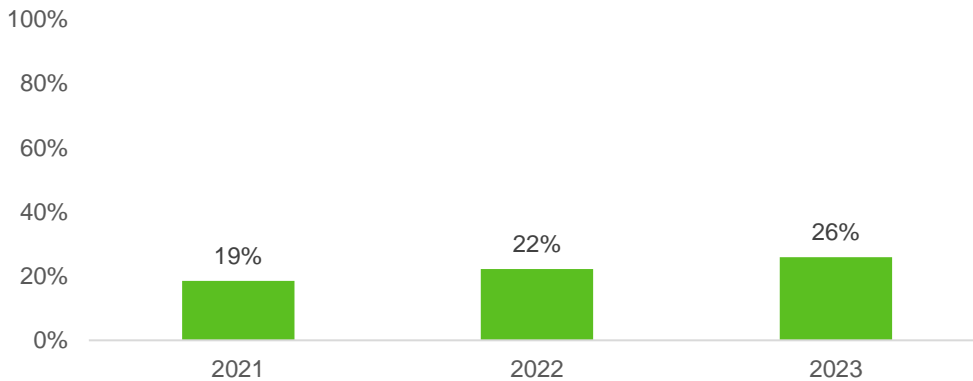


Hållbarhetsidéer

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

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

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Totalt har föreningen genomfört 26% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 16%

Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2023

Energi

- ✓ Bytt ljuskällor inomhus
- ✓ Bytt ljuskällor utomhus
- Övervakat driften
- Jämnat ut temperaturskillnader
- Bytt ut och kontrollerat termostatventiler
- Bytt till el från förnybara källor
- Återvunnit ventilationsvärme

Återbruk och återvinning

- Förbättrat källsorteringsrummet

Inventering och utbildning

- Utsett miljö- och energiansvarig
- Informerat boende om hållbarhet
- Utvecklat styrelsen

Trygghet och trivsel

- Välkomnat nya medlemmar
- Organiserat grannsamverkan

Grön utemiljö

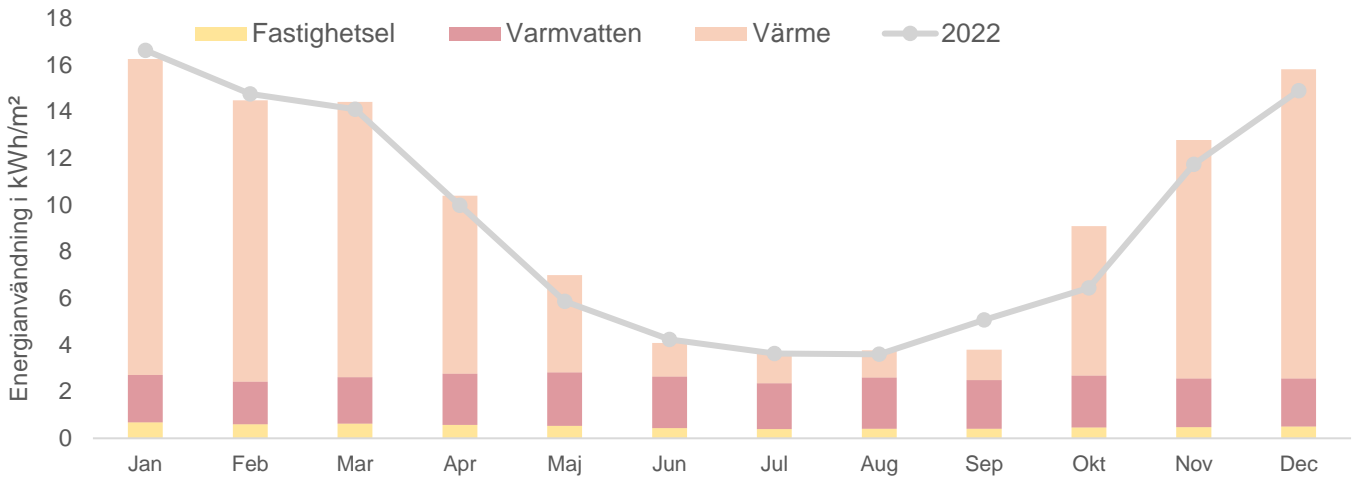
- Anlagt odlingslotter

Energi

2023 var specifik energianvändning 116 kWh/m² varav fastighetsel stod för 6 kWh/m².

2022 var specifik energianvändning 111 kWh/m² varav fastighetsel stod för 7 kWh/m².

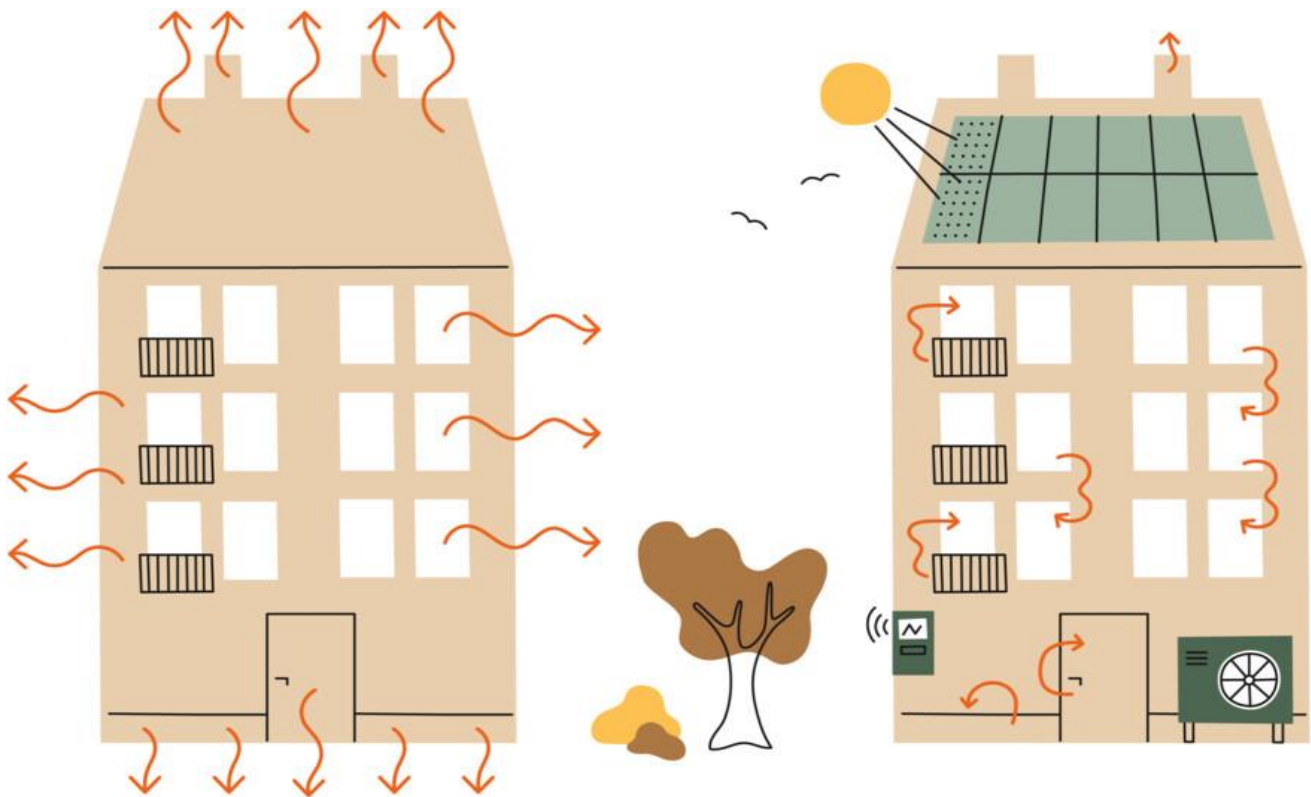
Specifik energianvändning per månad 2023



Vattenförbrukningen 2023 var 1 310 l/m² varav 460 l/m² värmdes till varmvatten vilket krävde 25 kWh/m². Alla fastigheter har inte energimätning på varmvattenanvändning, vid dessa tillfällen används schabloner på 55 kWh/m² samt att 35% av kallvattnet användes till att värmas till varmvatten.

Föreningens totala area var 10 113 m² mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens gällande energideklaration.

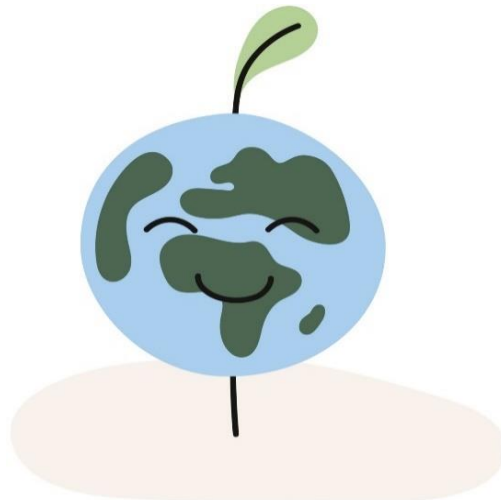
Föreningen köper el från förnybara källor.



We Effect

We Effect bildades 1958 och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. We Effect har verksamhet i 20 länder och stöttar människor som lever i fattigdom i rätten till mat och ett värdigt boende. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen förra året in 2 412 859 kronor 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, 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 skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Ladusvalan i Lund

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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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

