

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

Riksbyggen BRF Ladusvalan i Lund
Org nr: 716438-9350



Fotografer: P. Ringström och A-L Johansson

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Ladusvalan i Lund får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

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

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år beroende på att ränteswapar, ett instrument för att byta rörlig ränta mot fast ränta, måste redovisas till det lägsta värdet av anskaffningsvärde och marknadsvärde. Detta medför att det i årets bokslut tas upp en realiserad vinst på 1 088 586 kr, beroende på förändrat marknadsvärde på bokslutsdagen jämfört med föregående års bokslutsdag, som påverkar årets resultat positivt.

Kommande år kommer en fortsatt justering av marknadsvärdet göras i boksluten och då kommer en fortsatt realiserad vinst göras eftersom marknadsvärdet krymper i takt med att ränteswaparna närmar sig sitt slutdatum. Föregående år var första gången denna redovisningsprincip användes och då gjordes en realiserad förlust på 3 092 477 kr. Dessa realiserade förluster och vinster kommer att ha tagit ut varandra när ränteswapen löper ut 2021-09-14.

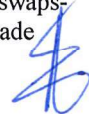
Exkluderat effekten av ränteswaparna gör föreningen ett bättre resultat än föregående år främst på grund av lägre kostnader för underhåll samt att en av föreningens två ränteswapar löpte ut under året. Årets faktiska kostnader för ränteswaparna redovisas under räntekostnader. Föreningen har inte för avsikt att teckna nya ränteswapar när den nuvarande löper ut.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre kostnader för underhåll. Reparationskostnader samt kostnader för el, vatten och snöröjning har ökat jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har minskat på grund av att en av föreningens ränteswapar har löpt ut.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full likviditetsstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 253% till 395%.

I resultatet ingår kostnad för avskrivningar med 918 tkr och en realiserad vinst från värdeförändring av ränteswaps-avtal med 1 089 tkr. Exkluderar man dessa effekter blir resultatet 2 605 tkr. Avskrivningarna och den realiserade vinsten påverkar inte föreningens likviditet.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Juryn 2 i Lunds kommun. På fastigheten 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

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

Dessutom tillkommer

Föreningslokal	Garage	P-platser	Service lägenheter i gruppboende
1	61	51	6

Total tomtarea 26 539 m²

Total bostadsarea 8 306 m²

Total lokalarea 485 m²

Årets taxeringsvärde 105 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 105 000 000 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 279 tkr och planerat underhåll för 487 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 1 500 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 171 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 500 tkr (171 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 värmecåtervinningsaggregat
Trapphus	2015	Målning
Gemensamma utrymmen	2016	Målning
Installationer	2016	Byte av fläktar
Installationer	2017	Fläktservice
Huskropp	2017	Säkerhetsdörrar och postboxar
Lekplats	2017	Målning

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Värmeväxlare	259 tkr
Fläktservice och filterbyte	97 tkr
Färdigställande av säkerhetsdörrsprojektet	82 tkr
Brandvägar	50 tkr

Planerat underhåll	År
Målning	2019



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	2020
Ann-Louise Johansson	Sekreterare	2019
Lars-Roland Carlsson	Vice ordförande	2020
Gunnar Jerneholt	Ledamot	2019
Gabrielle Brun	Ledamot	2019
Caroline Jephson	Ledamot Riksbyggen	2019

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anna Olsson	Suppleant	2019
Ann-Christin Gullstrand	Suppleant	2019
Cecilia Mathiasson	Suppleant	2019
Christian Colliander	Suppleant	2019
Mersada Beharic	Suppleant	2019
Peter Frennhoff	Suppleant Riksbyggen	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad revisor	2019
Sara Blomberg	Förtroendevald revisor	2019

Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Johan Gabrielsson, Yrev AB	Auktoriserad revisor	2019
Lennart Bengtsson	Förtroendevald revisor	2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lisbeth Jerneholt	2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året antagit nya stadgar för att möta lagändringar i lagen om ekonomiska föreningar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 132 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 134 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 oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 869 kr/m²/år.

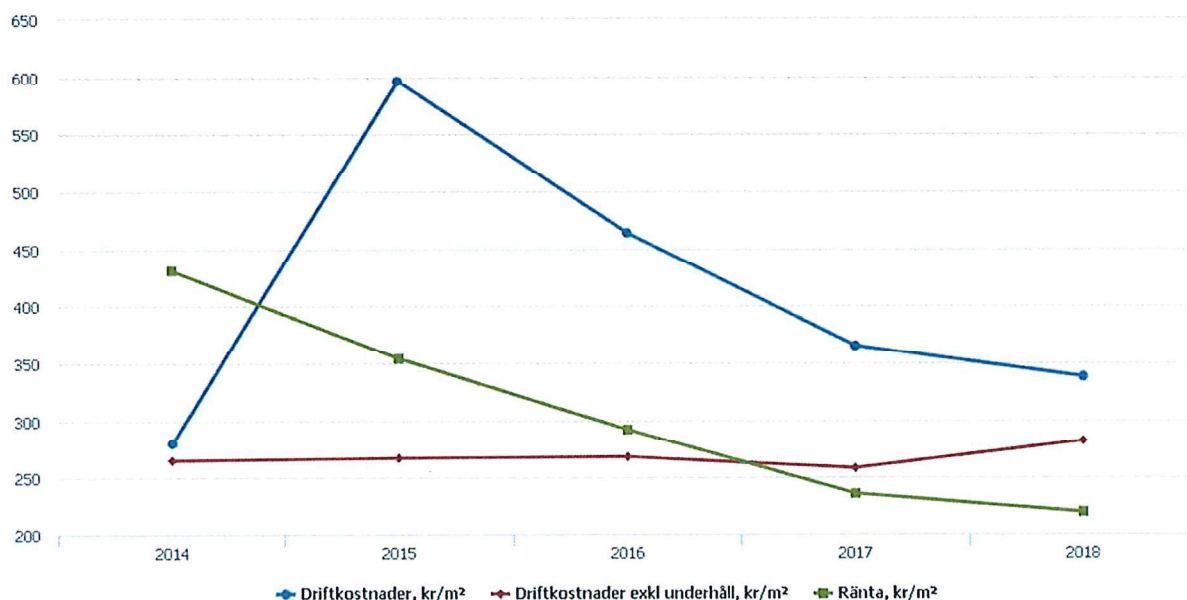
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	8 923	8 929	8 932	8 892	8 834
Resultat efter finansiella poster	2 776	-1 737	188	-1 731	121
Årets resultat	2 776	-1 737	188	-1 731	121
Resultat exklusive avskrivningar	3 694	-819	1 105	-749	1 104
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	2 194	-2 319	-381	-1 749	400
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	171	171	169	114	80
Balansomslutning	91 619	90 716	89 945	88 998	91 423
Soliditet %	14	11	13	13	14
Likviditet %	395	253	166	90	147
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	869	869	869	856	850
Driftkostnader, kr/m ²	338	365	464	596	280
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	282	258	268	267	265
Ränta, kr/m ²	220	236	292	354	431
Skuldkvot %	8,45	8,49	8,47	8,55	8,62

För ränta kr/m² och lån kr/m² är inte det negativa marknadsvärdet för ränteswapen eller den orealiserade vinsten upptagen för att ge en rättvisande bild mellan åren.



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 i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	11 562 003	558 469	-767 751	-1 736 556
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 736 556	1 736 556
Reservering underhållsfond		1 500 000	-1 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-487 492	487 492	
Årets resultat				2 776 319
Vid årets slut	11 562 003	1 570 977	-3 516 815	2 776 319

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-2 504 307
Årets resultat	2 776 319
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-1 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	487 492
Summa	-740 496

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-740 496
-----------------------------------	-----------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 929 372	8 929 409
Övriga rörelseintäkter	Not 3	50 565	64 038
Summa rörelseintäkter		8 979 937	8 993 447
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 967 744	-3 210 001
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 435 305	-1 420 765
Personalkostnader	Not 6	-103 939	-78 937
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-917 625	-917 625
Summa rörelsekostnader		-5 424 613	-5 627 328
Rörelseresultat		3 555 324	3 366 120
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	57 792	55 384
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	11 241	8 512
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-848 038	-5 166 571
Summa finansiella poster		-779 005	-5 102 675
Resultat efter finansiella poster		2 776 319	-1 736 556
Årets resultat		2 776 319	-1 736 556



Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	83 917 103	84 834 727
Summa materiella anläggningstillgångar		83 917 103	84 834 727
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	602 000	602 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		602 000	602 000
Summa anläggningstillgångar		84 519 103	85 436 727
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		14 078	22 586
Övriga fordringar	Not 13	433 403	287 097
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	514 778	331 163
Summa kortfristiga fordringar		962 259	640 845
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	6 137 235	4 638 470
Summa kassa och bank		6 137 235	4 638 470
Summa omsättningstillgångar		7 099 494	5 279 315
Summa tillgångar		91 618 597	90 716 042



Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 562 003	11 562 003
Fond för yttre underhåll		1 570 976	558 469
Summa bundet eget kapital		13 132 979	12 120 472
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 516 814	-767 751
Årets resultat		2 776 319	-1 736 556
Summa fritt eget kapital		-740 496	-2 504 307
Summa eget kapital		12 392 484	9 616 165
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	75 424 355	75 924 355
Övriga långfristiga skulder	Not 17	2 003 891	3 092 477
Summa långfristiga skulder		77 428 246	79 016 832
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	500 000	500 000
Leverantörsskulder		607 640	509 995
Övriga skulder		523	540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	689 704	1 072 510
Summa kortfristiga skulder		1 797 867	2 083 045
Summa eget kapital och skulder		91 618 597	90 716 042

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 776 319	-1 736 556
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	917 625	917 625
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 693 944	-818 931
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-321 414	-301 152
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-285 179	-85 274
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 087 353	-1 205 357
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-500 000	-500 000
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Justering för marknadsvärde på ränteswap	-1 088 586	3 092 477
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 588 586	2 592 477
Årets kassaflöde	1 498 765	1 387 120
Likvidamedel vid årets början	4 638 470	3 251 350
Likvidamedel vid årets slut	6 137 235	4 638 470



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 aviserar 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.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 218 552	7 218 513
Årsavgifter, lokaler	435 516	435 514
Hyror, lokaler	12 000	11 000
Hyror, garage	219 513	220 200
Hyror, p-platser	48 964	49 111
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-12 000	-11 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 165	-6 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-80	-1 528
Rabatter	-100	0
Bränsleavgifter, bostäder	1 014 172	1 014 200
Summa nettoomsättning	8 929 372	8 929 409

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Gemensamhetslokal	1 950	4 050
Pant- och överlåtelseavgifter	14 710	10 304
Fakturerade kostnader	1 440	720
Övriga parkeringsintäkter	30 726	27 072
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	19
Övriga rörelseintäkter	1 740	5 484
Försäkringsersättningar	0	16 389
Summa övriga rörelseintäkter	50 565	64 038

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-487 492	-941 531
Reparationer	-279 032	-181 400
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-136 374	-134 130
Försäkringspremier	-85 882	-81 792
Kabel- och digital-TV	-61 899	-60 743
Återbäring från Riksbyggen	17 625	28 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 151	-1 236
Obligatoriska besiktningar	-25 489	-24 736
Snö- och halkbekämpning	-106 755	-95 117
Förbrukningsinventarier	-30 171	-12 682
Vatten	-302 752	-274 172
Fastighetsel	-132 702	-116 015
Uppvärmning	-1 037 280	-1 054 177
Sophantering och återvinning	-254 417	-236 650
Extrabiterade kostnader för skötsel	-42 974	-24 219
Summa driftkostnader	-2 967 744	-3 210 001

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode	-1 330 932	-1 321 539
IT-kostnader	-295	-295
Arvode, yrkesrevisor	-10 075	-14 188
Övriga förvaltningskostnader	-21 161	-10 372
Kreditupplysningar	-2 925	-1 450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 946	-15 008
Kontorsmateriel	-11 391	-10 337
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-15 533	-5 626
Medlems- och föreningsavgifter	-4 284	-4 284
Bankkostnader	-2 801	-2 278
Övriga externa kostnader	-22 962	-35 387
Summa övriga externa kostnader	-1 435 305	-1 420 765

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-40 093	-24 165
Sammanträdesarvoden	-21 526	-19 937
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 380	-3 000
Övriga kostnadsersättningar	-6 000	-3 000
Övriga personalkostnader	-9 000	-14 400
Sociala kostnader	-19 940	-14 435
Summa personalkostnader	-103 939	-78 937

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-867 625	-867 625
Avskrivningar tillkommande utgifter (EB-metoden)	-50 000	-50 000
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-917 625	-917 625

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Utdelning på andelsägande i Riksbyggens intresseförening	57 792	55 384
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	57 792	55 384

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	11 037	8 509
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	204	0
Övriga ränteintäkter	0	3
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11 241	8 512

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 860 638	-1 997 670
Övriga räntekostnader*	1 088 586	-3 092 477
Övriga finansiella kostnader	-75 986	-76 424
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-848 038	-5 166 571

*Bostadsrättsföreningen innehar ränteswapar i syfte att byta rörlig ränta på lån till fast ränta. Årets resultat har påverkas positivt avseende realiserad vinst vid förändring av marknadsvärdet av ränteswaparna om 1 089 tkr. Värdeförändringen avser marknadsvärdet på ränteswapen om den skulle avyttras per 2018-12-31. Tidigare har det varit tillåtet enligt god redovisningssed att endast redovisa ränteeffekten i takt med att räntor erläggs och någon redovisning till lägsta värdets princip, i detta fall, marknadsvärde har inte varit erforderlig. Bokföringsnämnden har dock nu kommit med ett förtydligande som innebär att ränteswapar ska redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde vid varje bokslutstillfälle. Ränteswaparna togs upp till sitt marknadsvärde första gången föregående år och kommer att justeras årligen tills ränteswapen löper ut 2021-09-14. De faktiska räntekostnader som ränteswaparna fört med sig under året redovisas samlat med räntekostnaderna för fastighetslånen.



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	98 620 003	98 620 003
Mark	4 740 000	4 740 000
Tillkommande utgifter (EB-metoden)	500 000	500 000
Anslutningsavgifter (bredbandsanslutning)	650 751	650 751
	104 510 754	104 510 754

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

104 510 754 104 510 754

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-18 825 276	-17 957 651
Anslutningsavgifter (bredbandsanslutning)	-650 751	-650 751
Tillkommande utgifter (EB-metoden)	-200 000	-150 000
	- 19 676 027	- 18 758 402

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-867 625	-867 625
Årets avskrivning tillkommande utgifter (EB-metoden)	-50 000	-50 000
	- 917 625	- 917 625

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

- 20 593 652 - 19 676 027

Restvärde enligt plan vid årets slut

83 917 102 84 834 727

Varav

Byggnader	78 927 102	79 794 727
Mark	4 740 000	4 740 000
Tillkommande utgifter (EB-metoden)	250 000	300 000

Taxeringsvärden

Bostäder	105 000 000	105 000 000
----------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde

105 000 000 105 000 000

varav byggnader	72 000 000	72 000 000
varav mark	33 000 000	33 000 000

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
1204 garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens intresseförening	602 000	602 000
Summa andra långfristiga fordringar	602 000	602 000

Not 13 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	122 819	125 063
Skattekonto	310 584	161 958
Övriga kortfristiga fordringar	0	76
Summa övriga fordringar	433 403	287 097

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	98 557	85 882
Förutbetalt förvaltningsarvode	221 822	223 420
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 792	15 463
Upplupen parkeringsintäkt	6 803	6 398
Förutbetalda räntekostnader	171 804	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	514 778	331 163

Not 15 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	1 945	4 159
SBAB	4 473 585	2 658 756
Transaktionskonto Swedbank	1 661 706	1 975 555
Summa kassa och bank	6 137 235	4 638 470

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	75 924 355	76 424 355
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-500 000	-500 000
Långfristig skuld vid årets slut	75 424 355	75 924 355

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,06%	rörligt	14 312 500,00	0,00	250 000,00	14 062 500,00
SWEDBANK	1,06%	rörligt	15 000 000,00	0,00	0,00	15 000 000,00
SWEDBANK	1,06%	rörligt	15 000 000,00	0,00	0,00	15 000 000,00
SWEDBANK	1,06%	rörligt	16 799 355,00	0,00	0,00	16 799 355,00
SWEDBANK	0,87%	rörligt	14 312 500,00	0,00	250 000,00	14 062 500,00
SWEDBANK	0,79%	2019-02-28	1 000 000,00	0,00	0,00	1 000 000,00
Summa			76 424 355,00	0,00	500 000,00	75 924 355,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 500 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 000 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 73 424 355 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen innehar ränteswap hos Nordea enligt följande:

Låneinstitut	Ränta	Förfallodag	Nominellt belopp
Nordea	3,80%	2021-09-14	20 000 000

Eventuell Ränteskillnad som ska erhållas eller erläggas på grund av en ränteswap redovisas i posten räntekostnader i samband med att betalning sker. Ränteswaparna innebär att föreningens räntekostnad för fastighetslånen i realiteten var i genomsnitt 2,5 % under 2018 (2,7 % under 2017). En swap är ett derivatinstrument som utgör ett avtal mellan två parter om att göra betalningar till varandra i framtiden i enlighet med vissa villkor för att anpassa den finansiella risken. Ordet swap är engelska för byte och kommer sig av att avtalsparterna byter risk och betalningsströmmar med varandra. En ränteswap är ett avtal under en bestämd tidsperiod om byte av ränteflöden mellan två parter och därmed ett fristående instrument utan koppling till eventuell kredit. Exempel på ett swapavtal är när en aktör som lånar till en fast ränta kan vilja byta ränteflöde med en annan aktör som lånar till rörlig ränta. Ränteswapar används för att hantera föreningens ränterisk och ger föreningen möjlighet att aktivt förändra skuldportföljen under löptiden. Föreningen avser, i nuläget, inte att teckna nya ränteswapar när nuvarande löper ut.

Not 17 Övriga långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Negativt marknadsvärde ränteswap*	2 003 891	3 092 477
	2 003 891	3 092 477

* Se not 10

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	17 298	148 317
Upplupna elkostnader	20 000	18 935
Upplupna värmekostnader	138 911	140 988
Upplupna kostnader för renhållning	18 075	0
Upplupna revisionsarvoden	9 200	8 313
Upplupna kostnader för snö- och halkbekämpning	26 306	29 086
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	459 914	726 871
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	689 704	1 072 510

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	93 178 000	93 178 000

Styrelsens underskrifter

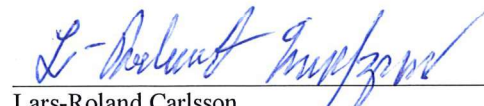
Lund 2019-03-04
 Ort och datum



Niklas Pettersson



Ann-Louise Johansson



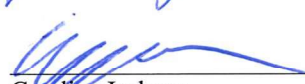
Lars-Roland Carlsson



Gunnar Jerneholt

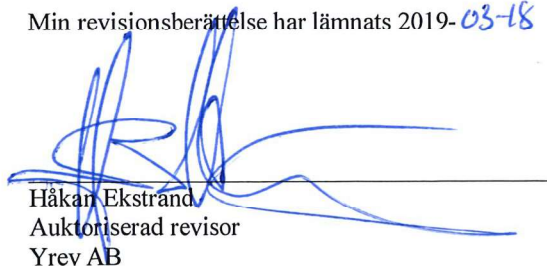


Gabrielle Brun



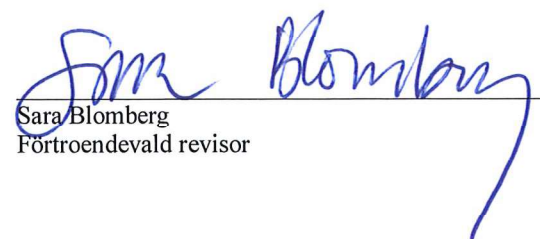
Caroline Jephson

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-03-18



Håkan Ekstrand
 Auktoriserad revisor
 Yrev AB

Mitt granskningsprogram har lämnats 2019-03-04



Sara Blomberg
 Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Ladusvalan i Lund

Org.nr 716438-9350

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Ladusvalan i Lund för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 RBF Ladusvalan i Lund för räkenskapsåret 2018 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

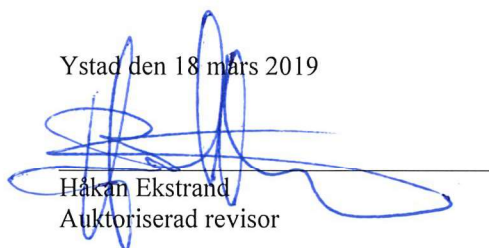
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad den 18 mars 2019



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 Riksbyggen BRF 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

