
Årsredovisning

BRF LYCKÅSTRAND
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 769614-3283

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Att bo i bostadsrätt

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 på 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 teck-

nats 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 styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrorelseföretag 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.

K A L L E L S E

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Lyckå Strand
kallas härmed till årsstämma.

När: tisdagen den 16 maj 2017 kl. 18.00

Var: Folkets hus (gamla brandstationen)

Dagordning enligt stadgarna § 41.

Förtäring serveras.

Medtag gärna årsredovisningen till årsstämman.

Välkomna!



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Arvode åt styrelsen och revisorerna
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och suppleanter
16. Av styrelsen till stämman hänskjuta frågor samt av ärenden enligt § 40.
17. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF LYCKÅSTRAND får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen äger fastigheten Lyckeby 7:28 i Karlskrona kommun med därpå uppförda flerfamiljshus med 15 bostadsrättslägenheter. Byggnaderna är uppförda 2006. Fastighetens adress är Lyckåstrandvägen 1 A-D, 3 A-C, 5 A-C, 6 A-E i Lyckeby.

Lägenhetsfördelning:

4 rok

15

Dessutom tillkommer:

Garage P-platser

5

10

Total tomtarea: 12 821 m²

Total bostadsarea: 1 680 m²

Årets taxeringsvärde 22 125 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 22 125 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Riksbyggens kontor i Karlskrona har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Affärsverken Karlskrona	El och sophantering
B2 Bredband AB	Tv-abonnemang

Efter den senaste stämman 2016-04-18 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Per Kristensson	Ordförande	Stämman	2017
Gertrud Wilke Olsson	Vice ordförande och sekreterare	Stämman	2017
Ulla-Berit Jönsson	Ledamot	Stämman	2017
Styrelsesuppleanter			
Anders Hilding		Stämman	2017
Louise Sandström		Stämman	2017

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Sören Breidfors	Föreningsvald	Stämman	2017
-----------------	---------------	---------	------

Revisorssuppleanter

Lars Wählin	Föreningsvald	Stämman	2017
-------------	---------------	---------	------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-01-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 1 % från och med 2017-01-01.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 649 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 3 tkr och planerat underhåll för 54 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i december 2016 och visar på ett underhållsbehov på 31 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 343 tkr (186 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 105 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och tillkommande utgifter (standardförbättringar).

	År	
Huskropp utvändigt	2015	Målning av fasader.

Årets utförda underhåll

	Belopp tkr	
Huskropp utvändigt	54	Målning av dörrar.

Årets resultat är bättre än föregående år främst p.g.a minskade underhållskostnader.

I resultatet ingår avskrivningar med 290 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 400 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 24 personer.

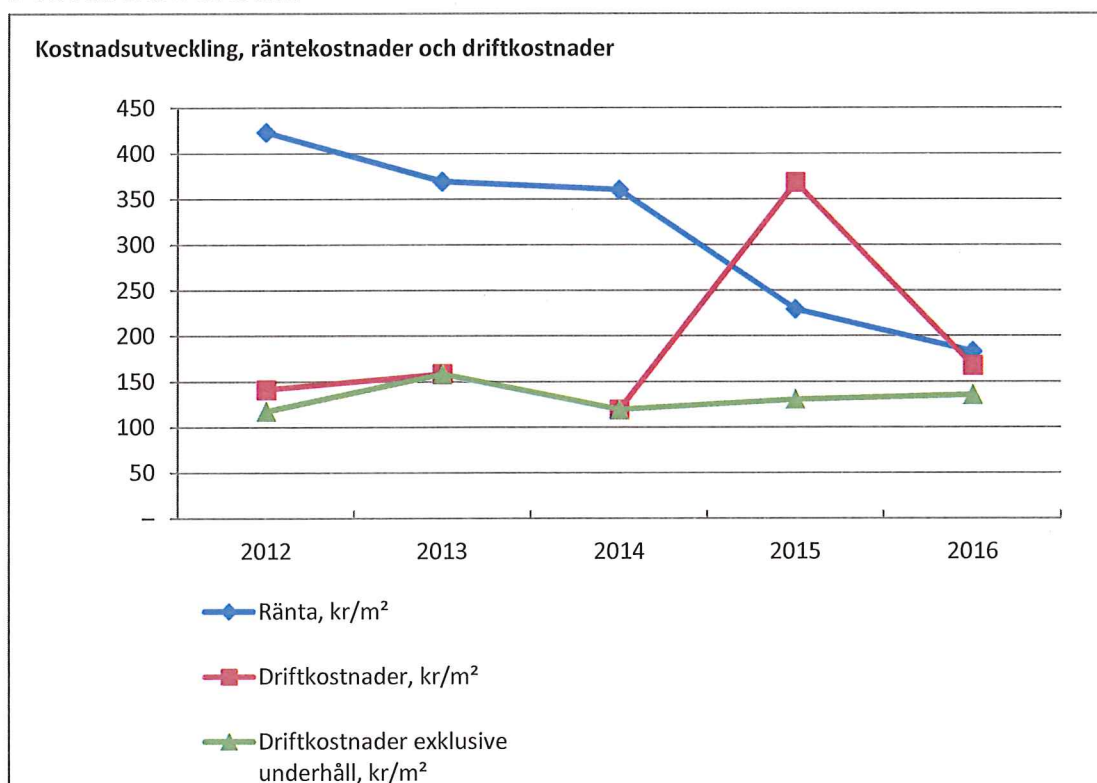
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 24 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 0 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1).

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 091	1 080	1 066	1 052	1 029
Resultat efter finansiella poster	110	- 419	- 204	- 76	- 76
Årets resultat	110	- 419	- 204	- 76	- 134
Resultat exklusive avskrivningar	400	- 128	86	13	- 47
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	224	- 195	31	- 7	- 96
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	105	40	33	12	29
Balansomslutning	35 234	35 284	35 511	35 816	35 825
Soliditet	55%	55%	56%	56%	56%
Likviditet	131%	87%	70%	88%	65%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	649	643	634	626	626
Driftkostnader, kr/m ²	167	368	119	158	141
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	135	130	119	158	117
Ränta, kr/m ²	182	229	360	369	423
Underhållsfond, kr/m ²	73	-	110	88	56
Lån, kr/m ²	9 215	8 457	8 333	8 418	8 364

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	20 040 000	-	- 256 431	- 418 868
Disposition enl. årsstämmobeslut			- 418 868	418 868
Reservering underhållsfond		176 000	- 176 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 54 125	54 125	
Årets resultat				109 680
Vid årets slut	20 040 000	121 875	- 797 174	109 680

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-675 299
Årets resultat före fondförändring	109 680
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-176 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>54 125</u>
Summa underskott	-687 494

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning -687 494

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	1 090 800	1 080 000
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>1 090 800</u>	<u>1 080 000</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	- 280 774	- 681 118
Övriga externa kostnader	4	- 103 480	- 103 952
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	- 290 441	- 290 441
Summa rörelsekostnader		<u>- 674 695</u>	<u>-1 075 511</u>
Rörelseresultat		416 105	4 489
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	- 306 425	- 423 357
Summa finansiella poster		<u>- 306 425</u>	<u>- 423 357</u>
Resultat efter finansiella poster		109 680	- 418 868
Årets resultat	7	<u>109 680</u>	<u>- 418 868</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	34 603 965	34 894 406
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>34 603 965</u>	<u>34 894 406</u>
Summa anläggningstillgångar		34 603 965	34 894 406
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar			
Skattekonto		24	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	14 132	19 555
Summa kortfristiga fordringar		<u>14 156</u>	<u>19 559</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		616 050	369 858
Summa kassa och bank		<u>616 050</u>	<u>369 858</u>
Summa omsättningstillgångar		630 206	389 417
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>35 234 171</u>	<u>35 283 823</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 040 000	20 040 000
Underhållsfond		121 875	–
Summa bundet eget kapital		20 161 875	20 040 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 797 174	- 256 431
Årets resultat		109 680	- 418 868
Summa fritt eget kapital		- 687 494	- 675 299
Summa eget kapital		19 474 381	19 364 701
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	15 280 501	15 469 101
Summa långfristiga skulder		15 280 501	15 469 101
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	201 400	177 000
Leverantörskulder		20 910	26 851
Skatteskulder	11	110 055	107 805
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	146 924	138 365
Summa kortfristiga skulder		479 289	450 021
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 234 171	35 283 823

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	120 år
Markanläggningar	Linjär	20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	1 090 800	1 080 000
	<u>1 090 800</u>	<u>1 080 000</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	2 760	25 533
Underhåll	54 125	440 000
Fastighetsavgift	55 590	54 465
Försäkringspremier	12 570	11 969
Kabel- och digital-TV	27 838	27 940
Snö- och halkbekämpning	9 623	3 500
Förbrukningsmateriel	290	4 200
Vatten	85 803	81 972
El	14 019	13 358
Sophantering och återvinning	18 156	18 181
	<u>280 774</u>	<u>681 118</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	97 256	94 065
Möteskostnader	2 380	2 703
Övriga förvaltningskostnader	900	900
Kontorsmateriel och trycksaker	1 348	688
Bankkostnader	1 030	3 706
Övriga externa kostnader	566	1 890
	<u>103 480</u>	<u>103 952</u>

2016-12-31 2015-12-31

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	286 066	286 066
Markanläggningar	4 375	4 375
	<hr/>	<hr/>
	290 441	290 441

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	305 806	422 730
Övriga räntekostnader	619	627
	<hr/>	<hr/>
	306 425	423 357

Not 7 Årets resultat

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 109 680 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -12 195 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

2016-12-31 2015-12-31

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	33 302 329	33 302 329
Mark	2 500 000	2 500 000
Markanläggning	87 500	87 500
	<u>35 889 829</u>	<u>35 889 829</u>
Summa anskaffningsvärden	35 889 829	35 889 829
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 976 823	- 690 757
Markanläggningar	- 18 600	- 14 225
	<u>- 995 423</u>	<u>- 704 982</u>
Årets avskrivning byggnader	- 286 066	- 286 066
Årets avskrivning markanläggningar	- 4 375	- 4 375
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 285 864</u>	<u>- 995 423</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	34 603 965	34 894 406
Varav		
Byggnader	32 039 440	32 325 506
Mark	2 500 000	2 500 000
Markanläggningar	64 525	68 900
Taxeringsvärden		
bostäder	22 125 000	22 125 000
Totalt taxeringsvärde	<u>22 125 000</u>	<u>22 125 000</u>
<i>varav byggnader</i>	<i>11 190 000</i>	<i>11 190 000</i>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	14 132	12 570
Förutbetald kabel-tv-avgift	—	6 985
	<u>14 132</u>	<u>19 555</u>

2016-12-31 2015-12-31

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	15 481 901	15 646 101
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 201 400	- 177 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	15 280 501	15 469 101

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA BANK SVERIGE A	0,75%	2018-04-18		1 850 000	18 500	1 794 500
NORDEA BANK SVERIGE A	0,95%	2016-04-29	1 831 500		1 831 500	
NORDEA BANK SVERIGE A	0,95%	2016-06-30	4 914 601		4 914 601	
NORDEA BANK SVERIGE A	1,25%	2017-04-28		4 964 601	50 000	4 839 601
STADSHYPOTEK	1,88%	2021-03-30		4 500 000	22 200	4 417 800
STADSHYPOTEK	2,78%	2016-03-30	4 450 000		4 450 000	
STADSHYPOTEK	2,90%	2017-03-30	4 450 000		20 000	4 430 000
			15 646 101	11 314 601	11 306 801	15 481 901

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 201 400 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 805 600 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 14 474 901 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 11 Skatteskulder

Debiterad kvarstående skatt	54 465	53 340
Beräknad fastighetsavgift	55 590	54 465
	110 055	107 805

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	52 382	45 047
Upplupna elkostnader	1 663	1 352
Upplupna kostnader för renhållning	1 064	1 066
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	91 815	90 900
	146 924	138 365

Ställda säkerheter och eventualeförpliktelser

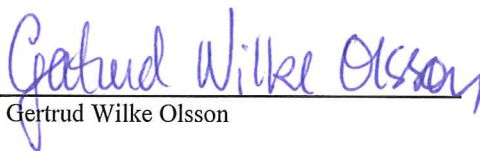
Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	16 050 000	16 050 000
Summa ställda panter	16 050 000	16 050 000

Lyckeby 2017-03-14



Per Kristensson

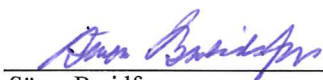


Gertrud Wilke Olsson



Ulla-Berit Jönsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017 -03-15



Sören Breidfors

Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lyckå Strand

Org.nr (769614-3283)

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Lyckå Strand för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.


Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lyckeby 15 / 3 2017


Sören Breidfors
Föreningsvald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

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.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. 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. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.

BRF LYCKÅSTRAND

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF LYCKÅSTRAND 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 medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.



RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se