



Riksbyggens Brf Lycksaligheten
Org nr 716419-4644
Årsredovisning
1/7 2009 - 30/6 2010

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

Dagordning § 23

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämma i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	6
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Lycksaligheten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-07-01 - 2010-06-30.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>
Leif Nyberg	Ordförande	Stiftarna
Pia Åberg	Vice ordförande	Stiftarna
Bo Mellbin	Ledamot	Föreningen
Conny Lundberg	Ledamot	Föreningen
Lennart Wahlgren	Ledamot	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Kjell Drotz		Stiftarna
Roger Thunqvist		Stiftarna
Bengt Sandberg		Föreningen
Christian Bengtzeliuss		Stämman
Marianne Johansson	Sekreterare	Riksbyggen

Ordinarie revisorer

Rolf Andersson		Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Per Johansson		Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

På extra stämma 2010-08-31 valdes nedanstående styrelse:

Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>
Leif Nyberg	Ordförande	Stiftarna
Pia Åberg	Vice ordförande	Stiftarna
Christian Dahlström	Sekreterare	Föreningen
Lars-Olof Pettersson	Ledamot	Föreningen
Marianne Johansson	Ledamot	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Bert Mood		Föreningen
Lars-Åke Camehagen		Föreningen
Birgitta Hallberg		Föreningen
Laleh Khosravi		Föreningen
Maria Ahlman		Riksbyggen

Riksbyggens Brf Lycksaligheten

716419-4644

Ordinarie revisorer

Jesper Porelius

KPMG AB

Auktoriserad revisor

Föreningen

Stämman

Revisorssuppleanter

Ulrika Ekstam

KPMG AB

Auktoriserad revisor

Föreningen

Stämman

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lycksaligheten 2 i Stockholms kommun med därpå uppförd 1 byggnad med 63 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaderna är uppförda 2008-2009. Fastighetens adresser Franzégatan 44-48, Harry Martinssons Gata 10-16 och Hornbergsstrand 63-37.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
–	21	19	19	4	–

Därtill kommer:

Lokaler	Garage	P-platser
3	46	–

Total tomtarea:

1 110 kvm

Total bostadsarea:

5 072 kvm

Total lokalarea:

211 kvm

Årets taxeringsvärde

92 153 000 kr

Föregående års taxeringsvärde

0 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna men bostadsrättstillägg bekostas av kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Årsta har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 23 tkr men inget planerat underhåll. Reparationskostnaderna specificeras i not 3 till resultaträkningen.

A

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 1 december 2009 (samt en extra stämma den 31 augusti 2010). Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Styrelsen har tecknat ett s k Riksbyggenavtal (RB-avtal) inför uppförandet av byggnaderna. Avtalet avser att reglera Riksbyggens åtagande gentemot föreningen avseende att slutföra uppförandet av byggnaderna och därmed sammanhängande frågor. Detta innebär bl. a att Riksbyggen betalar ränta och kreditivkostnader samt kostnader för drift och underhåll av fastigheten, för tiden från godkänd slutbesiktning fram till s k avräkningsdag. Denna infaller 5 månader efter godkänd slutbesiktning. Vid denna tidpunkt upprättas en avräkning mellan föreningen och Riksbyggen.

Överskott tillfaller Riksbyggen och underskott betalas av Riksbyggen. För Brf Lycksaligheten ska avräkningsboks slut upprättas 2010-11-30 . I detta bokslut görs en preliminär avräkning, för att uppnå 0-resultat.

Årsavgifter

Årsavgifter enligt ekonomisk plan utgör 515 kronor per kvadratmeter och år. När den första budgeten upprättats fattar styrelsen beslut om eventuell förändring av avgifterna.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt . Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade, men 20 244 057 kronor i insatser bokfördes i juli.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk och Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel och yttre skötsel
Riksbyggen	Städning
Fortum	Fjärrvärme och el
Stockholm Vatten	Vatten
ComHem	Kabel-TV

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	0
Årets resultat före fondförändring	82 700
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-82 700
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa över/underskott	0

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	0

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-07-01 2010-06-30</i>	<i>2008-07-01 2009-06-30</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	846 056	0
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 26 624	0
		<u>819 432</u>	<u>0</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 23 428	0
Fastighetsavgift/skatt		- 15 765	0
Driftskostnader	4	- 296 731	0
Övriga kostnader	5	- 375 341	0
		<u>- 711 264</u>	<u>0</u>
Rörelseresultat		108 168	0
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	6	146	0
Räntekostnader	7	- 25 614	0
		<u>- 25 468</u>	<u>0</u>
Resultat efter finansiella poster		82 700	0
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		<u>82 700</u>	<u>0</u>

Tillägg till resultaträkningen

<i>Avsättning till underhållsfond</i>		- 82 700	0
<i>lansspråktagande av underhållsfond</i>		0	0
<i>Förändring av underhållsfond</i>		<u>- 82 700</u>	<u>0</u>
<i>Resultat efter fondförändring</i>		0	0

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-06-30</i>	<i>2009-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	241 374 043	0
Pågående byggnation och förskott		0	0
		<u>241 374 043</u>	<u>0</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	9	31 500	0
Summa anläggningstillgångar		241 405 543	0
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		110 740	0
Övriga fordringar	10	20 244 057	650 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	37 552	0
		<u>20 392 349</u>	<u>650 000</u>
Kassa och bank			
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		811 806	0
Summa omsättningstillgångar		21 204 155	650 000
SUMMA TILLGÅNGAR		262 609 698	650 000

h

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-06-30	2009-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		223 045 100	650 000
Underhållsfond		82 700	0
		<u>223 127 800</u>	<u>650 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		82 700	0
Avsättning till underhållsfond		- 82 700	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
Summa eget kapital		223 127 800	650 000
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	12 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		26 573 000	0
Leverantörsskulder		9 318	0
Skatteskulder		15 765	0
Medlemmarnas reparationsfond		0	0
Övriga skulder, kortfristiga	14	473 321	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	410 494	0
		<u>27 481 898</u>	<u>0</u>
Summa skulder		39 481 898	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		262 609 698	650 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån 35 573 000 35 573 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningen har inga underskottsavdrag.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Belopp i kr om inget annat anges.

2010-06-30 2009-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	668 736	0
Hyror, garage	177 320	0
	<hr/>	
	846 056	0

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 6 944	0
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 19 680	0
	<hr/>	
	- 26 624	0

Not 3 Reparationer

Bostäder	4 384	0
Lokaler	3 596	0
Tvättstugor	11 689	0
Elinstallationer	1 903	0
Lås och nycklar	1 856	0
	<hr/>	
	23 428	0

Not 4 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	11 206	0
Arvode förvaltning	60 338	0
Kabel-TV	24 622	0
IT-kostnader	2 818	0
Övriga förvaltningskostnader	500	0
Fastighetsskötsel	53 487	0
Städ	28 152	0
Vatten	7 262	0
El	15 217	0
Uppvärmning	73 217	0
Sophantering	19 912	0
	<hr/>	
	296 731	0



2010-06-30 2009-06-30

Not 5 Övriga kostnader

Avräkning med Riksbyggen enl RB-avtal
Medlems- och föreningsavgifter

372 821	0
2 520	0
<hr/> 375 341	<hr/> 0

Not 6 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank

146	0
<hr/> 146	<hr/> 0

Not 7 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån

25 614	0
<hr/> 25 614	<hr/> 0

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Mark

0	0
<hr/> 0	<hr/> 0

Årets anskaffningar

Byggnader

162 322 043	0
-------------	---

Tomtmark

79 052 000	0
<hr/> 241 374 043	<hr/> 0

Summa anskaffningsvärden

<hr/> 241 374 043	<hr/> 0
--------------------------	----------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

0	0
---	---

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

<hr/> 0	<hr/> 0
----------------	----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

<hr/> 241 374 043	<hr/> 0
--------------------------	----------------

Varav

Byggnader

162 322 043	0
-------------	---

Taxeringsvärden

bostäder

89 000 000	0
------------	---

lokaler

3 153 000	0
-----------	---

Totalt taxeringsvärde

<hr/> 92 153 000	<hr/> 0
------------------	---------

varav byggnader

34 500 000	0
------------	---

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

63 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen

31 500	0
--------	---

<hr/> 31 500	<hr/> 0
--------------	---------

2010-06-30 2009-06-30

Not 10 Övriga fordringar

Insatser inbetalda efter 2010-06-30

20 244 057	650 000
<u>20 244 057</u>	<u>650 000</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Fastighetsförsäkring

24 495 0

Kabel-TV

13 057 0

37 552 0

Not 12 Eget kapital

Bundet

Bundet

Fritt

	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	650 000	0	0
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Inbetalda insatser under året	222 395 100		
Förändring av underhållsfond			- 82 700
Avsättning till underhållsfond		82 700	
Uttag ur underhållsfond		0	
Årets resultat			82 700
Vid årets slut	223 045 100	82 700	0

Not 13 Fastighetslån

Fastighetslån

12 000 000 0

Skuld vid årets slut

12 000 000 0

Lån i Swedbank, ränta 5,86% bundet till 2013-05-02 (lånet bands i samband med projektstart)

Not 14 Övriga skulder, kortfristiga

Depostionsavgifter (lokal)

100 500 0

Avräkning med Riksbyggen enl RB-avtal (se förv.berättelsen)

372 821 0

473 321 0

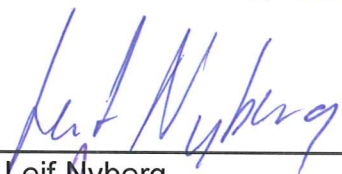
19

2010-06-30 2009-06-30

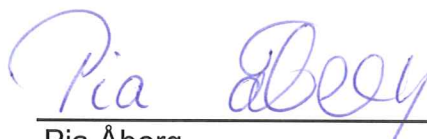
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	25 614	0
Upplupna elkostnader	10 228	0
Upplupna vattenavgifter	7 262	0
Upplupna värmekostnader	73 217	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	63 218	0
Förutbetalda hyror och avgifter	230 955	0
	<hr/>	
	410 494	0

Stockholm 2010-11-10



Leif Nyberg



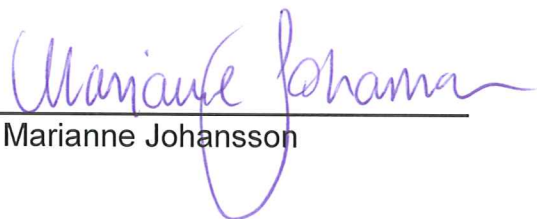
Pia Åberg



Lars-Olof Pettersson



Christian Dahlström



Marianne Johansson

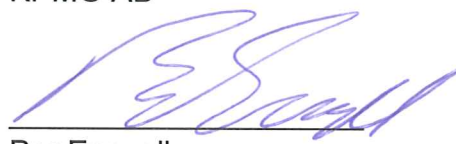
Vår revisionsberättelse har lämnats den 2010-11-27



Ulrika Ekstam

Föreningens revisor
Ulrika Ekstam

KPMG AB



Per Engzell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Lycksaligheten

Org nr 716419-4644

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Lycksaligheten för räkenskapsåret 2009-07-01—2010-06-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen 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 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, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 23 november 2010

KPMG AB



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Ulrika Ekstam
Föreningens 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.

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.

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. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. 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.



Årsredovisningen är upprättad av Riksbyggens
Brf Lycksaligheten styrelse
i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från
bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag
med fastighetsekonomi och finansiering,
fastighetsdrift, fastighetsskötsel samt
fastighetsutveckling.

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

Riksbyggen
Tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se