

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Lyckan

Org nr: 7460001659



Innehållsförteckning

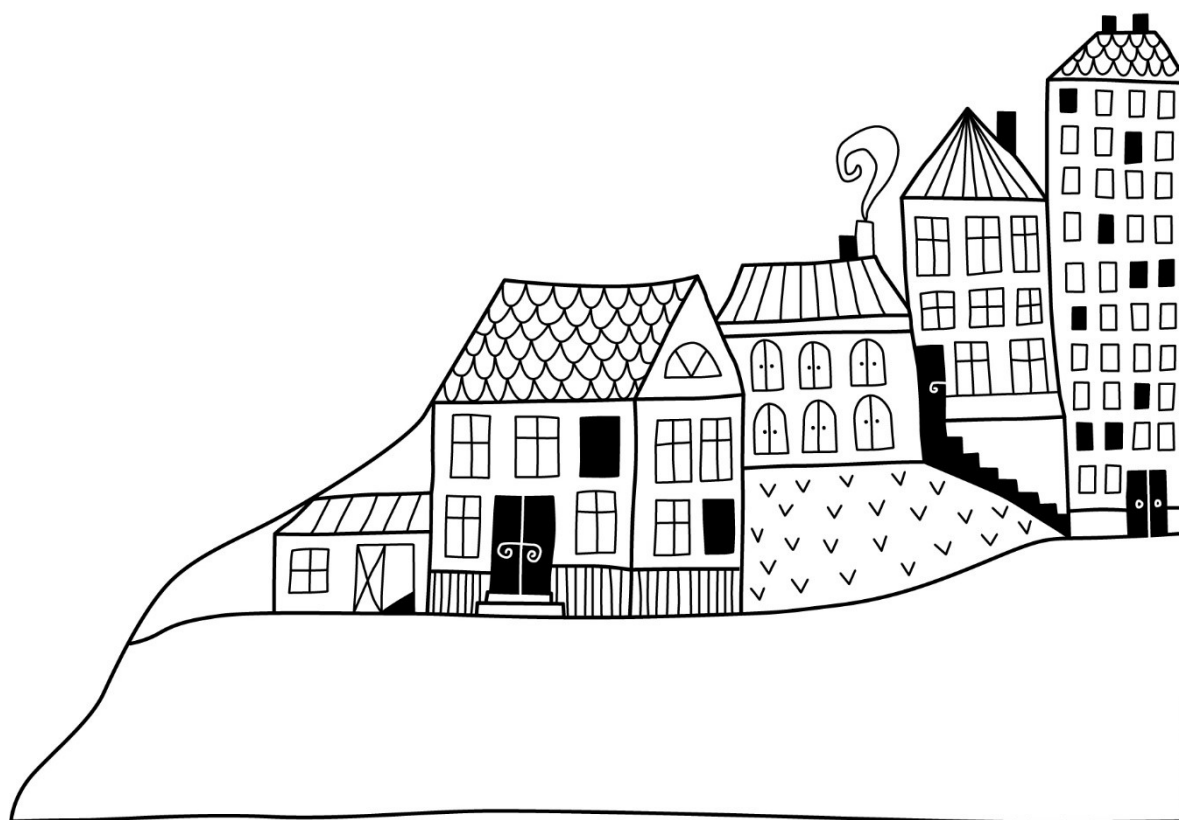
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lyckan får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1939-03-15. Nuvarande stadgar registrerades 2019-03-14.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år framför allt p.g.a. lägre kostnader för underhåll.

Driftkostnaderna har minskat jämfört med föregående år, och framför allt underhållskostnaderna medan reparationskostnaderna har ökat. De taxebundna kostnaderna har minskat. Räntekostnaderna har ökat marginellt. Årets kassaflöde är positivt.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 135% till 143%.

I resultatet ingår avskrivningar med 97 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 173 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skrivarelyckan 5 i Malmö kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 33 lägenheter samt 2 bostadsrättslokaler. Byggnaden är uppförd 1939. Fastighetens adress är Uppsalagatan 22 samt Nobelvägen 10 a/b i Malmö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring med belopp upp till 2 mkr.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.v.	1,5 r.o.k.	2 r.o.k.	2,5 r.o.k.	3 r.o.k.
4	16	8	3	1

Dessutom tillkommer:

Lokal	Butikslokal
1	1

Total tomtarea 1 901 m²

Total bostadsarea 1 430 m²

Total lokalarea 94 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 50 m²

Årets taxeringsvärde 20 232 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 20 232 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 63 tkr och planerat underhåll för 99 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. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 574 tkr per år.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 4 265 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 427 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 528 tkr (346 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Förening har gjort avsättning enligt rekommenderas avsättning per år.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	99 140

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t. o. m ordinarie stämma
Ola Lindefelt	Ordförande	2021
Susanne Persson	Sekreterare	2021
Niklas Michin Aristoy	Kassör	2021
Nils-Erik Jönsson	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t. o. m ordinarie stämma
Linn Andersson	Suppleant	2021
Stina Tersby	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisor	Uppdrag	Mandat t. o. m ordinarie stämma
Mikael Gunnander	Förtroendevald revisor	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 44 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 47 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 1 % från och med 2021-01-01.

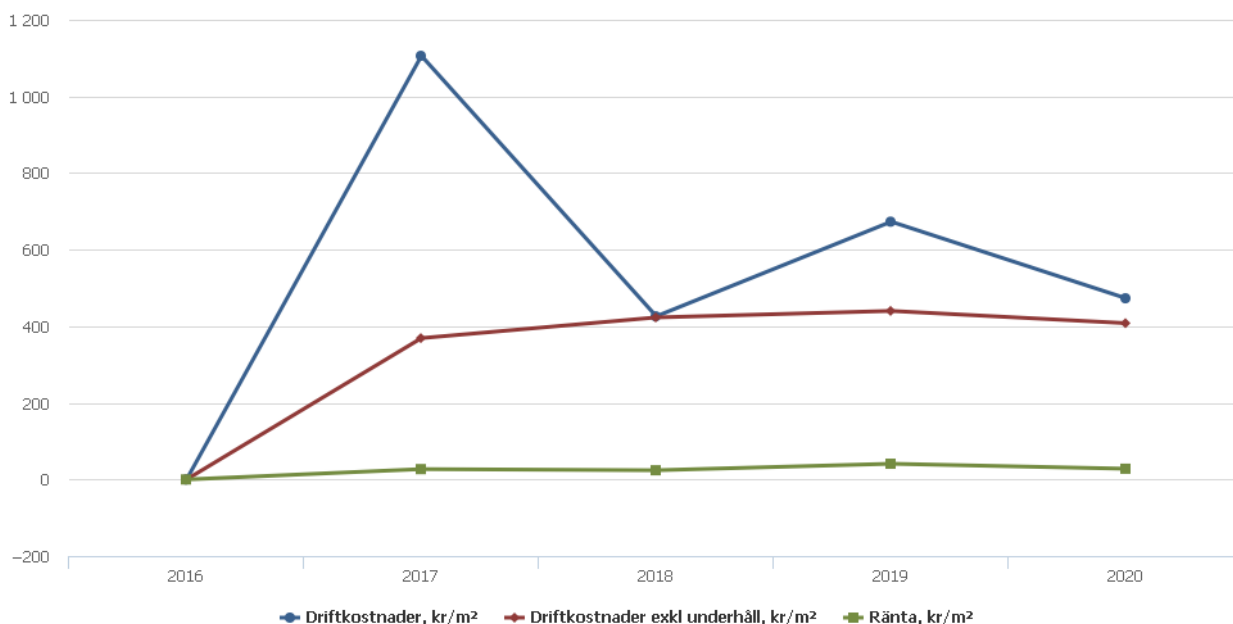
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 715 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 046	1 045	1 045	1 046	1 046
Resultat efter finansiella poster	76	-236	345	-856	220
Årets resultat	76	-236	345	-856	220
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	346	560	310	242	-
Balansomslutning	3 202	3 230	3 599	3 375	4 393
Soliditet %	21	18	23	-	-
Likviditet %	143	135	231	-	-
Driftkostnader, kr/m ²	473	673	426	1 106	-
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	408	440	423	369	-
Ränta, kr/m ²	28	41	24	27	-
Underhållsfond, kr/m ²	1 100	1 045	550	242	-
Lån, kr/m ²	1 539	1 628	1 377	1 449	-



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	89 965	1 247 556	-507 072	-235 996
Disposition enl. årsstämmobeslut			-235 996	235 996
Reservering underhållsfond		528 000	-528 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-99 140	99 140	
Årets resultat				75 507
Vid årets slut	89 965	1 676 416	-1 171 928	75 507

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-743 068
Årets resultat	75 507
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-528 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	99 140
Summa	-1 096 421

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 096 421**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 046 352	1 046 352
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 377	11 009
Summa rörelseintäkter		1 071 729	1 057 361
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-720 848	-1 029 205
Övriga externa kostnader	Not 5	-84 104	-80 801
Personalkostnader	Not 6	-50 576	-44 230
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-97 478	-97 478
Summa rörelsekostnader		-953 005	-1 251 713
Rörelseresultat		118 724	-194 351
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		192	74
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-43 409	-41 718
Summa finansiella poster		-43 218	-41 645
Resultat efter finansiella poster		75 507	-235 996
Årets resultat		75 507	-235 996

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	2 701 526	2 789 344
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	38 683	48 343
Summa materiella anläggningstillgångar		2 740 209	2 837 687
Summa anläggningstillgångar		2 740 209	2 837 687
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 608	-357
Övriga fordringar	Not 11	5 350	5 701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	37 472	29 807
Summa kortfristiga fordringar		45 430	35 151
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	416 625	357 400
Summa kassa och bank		416 625	357 400
Summa omsättningstillgångar		462 055	392 551
Summa tillgångar		3 202 264	3 230 237

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	89 965	89 965
Fond för yttre underhåll	1 676 416	1 247 556
Summa bundet eget kapital	1 766 381	1 337 521
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 171 928	-507 072
Årets resultat	75 507	-235 996
Summa fritt eget kapital	-1 096 421	-743 068
Summa eget kapital	669 960	594 453
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 345 000
Summa långfristiga skulder	0	2 345 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	136 400
Leverantörsskulder	Not 15	21 627
Skatteskulder	Not 16	0
Övriga skulder		0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	132 757
Summa kortfristiga skulder	2 532 304	290 784
Summa eget kapital och skulder	3 202 264	3 230 237

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	75 507	-235 996
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	97 478	97 478
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	172 984	-138 518
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-10 280	-4 722
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	32 920	3 941
Kassaflöde från den löpande verksamheten	195 625	-139 300
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-136 400	-136 400
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-136 400	-136 400
Årets kassaflöde	59 225	-275 700
Likvidamedel vid årets början	357 400	633 100
Likvidamedel vid årets slut	416 625	357 400
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 022 103	1 010 276
Årsavgifter, lokaler	40 692	40 692
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-16 443	-4 616
Summa nettoomsättning	1 046 352	1 046 352

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	6 930	0
Övriga ersättningar	14 334	12 059
Fakturerade kostnader	1 800	900
Övriga rörelseintäkter	2 313	-1 950
Summa övriga rörelseintäkter	25 377	11 009

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Underhåll	-99 140	-357 860
Reparationer	-63 066	-52 560
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-57 477	-55 761
Försäkringspremier	-23 794	-36 238
Kabel- och digital-TV	-55 262	-39 978
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-18 625
Serviceavtal	-26 005	-5 599
Obligatoriska besiktningar	0	-11 750
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-18 750
Snö- och halkbekämpning	-1 563	-19 176
Förbrukningsinventarier	-5 668	-2 323
Vatten	-80 958	-69 324
Fastighetsel	-27 494	-31 187
Uppvärmning	-174 152	-213 706
Sophantering och återvinning	-41 636	-39 443
Förvaltningsarvode drift	-64 634	-56 925
Summa driftskostnader	-720 848	-1 029 205

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-54 734	-36 743
Övriga förvaltningskostnader	-5 563	-1 134
Kreditupplysningar	-2 666	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 657	-13 464
Telefon och porto	-784	0
Serviceavgifter	-5 070	-4 980
Konsultarvoden	0	-20 750
Bankkostnader	-1 630	-2 830
Summa övriga externa kostnader	-84 104	-80 801

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvoden	-37 895	-35 040
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 145	0
Sociala kostnader	-10 536	-9 190
Summa personalkostnader	-50 576	-44 230

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-14 540	-14 540
Avskrivningar tillkommande utgifter	-73 278	-73 278
Avskrivning Maskiner och inventarier	-9 660	-9 660
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-97 478	-97 478

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-43 237	-41 170
Övriga räntekostnader	-172	-548
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-43 409	-41 718

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	969 300	969 300
Mark	427 865	427 865
Standardförbättringar	2 442 611	2 442 611
	3 839 776	3 839 776
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 839 776	3 839 776
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-401 142	-386 602
Standardförbättringar	-649 291	-576 013
	-1 050 433	-962 615
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-14 540	-14 539
Standardförbättringar	-73 278	-73 278
	-87 818	-87 817
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 138 251	-1 050 432
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 701 526	2 789 344
Varav		
Byggnader	553 619	568 158
Mark	427 865	427 865
Standardförbättringar	1 720 042	1 793 320
Taxeringsvärden		
Bostäder	19 200 000	19 200 000
Lokaler	1 032 000	1 032 000
	20 232 000	20 232 000
<i>varav byggnader</i>	<i>11 026 000</i>	<i>11 026 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 206 000</i>	<i>9 206 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	87 475	87 475
	87 475	87 475
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	87 475	87 475
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-39 132	-29 472
	-39 132	-29 472
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-9 660	-9 660
	-9 660	-9 660
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-48 792	-39 132
	-48 792	-39 132
Restvärde enligt plan vid årets slut	38 683	48 343

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	0	351
Skattekonto	5 350	5 350
	5 350	5 701

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 425	19 709
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 047	10 097
	37 472	29 807

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	3 477	183 238
Transaktionskonto	413 148	174 162
	416 625	357 400

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	2 345 000	2 481 400
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 345 000	-136 400
Långfristig skuld vid årets slut	0	2 345 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
NORDEA	1,59%	2021-05-17	2 481 400	0	136 400	2 345 000
Summa			2 481 400	0	136 400	2 345 000

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omförhandla sitt lån. Det betraktas således som kortfristig skuld. Den faktiska amortering föreningen kommer göra är 136 400 kr.

Not 15 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	19 611	21 627
Summa leverantörsskulder	19 611	21 627

Not 16 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	1 365	0
Summa skatteskulder	1 365	0

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	4 661	5 335
Upplupna elkostnader	2 323	2 712
Upplupna vattenavgifter	6 333	0
Upplupna värmekostnader	44 399	30 459
Upplupna kostnader för renhållning	3 571	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	18 625
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	82 495	75 626
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	143 782	132 757

Not Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	3 440 000	3 440 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Ola Lindefelt
Ordförande

Susanne Persson

Niklas Michin Aristoy

Nils-Erik Jönsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Mikael Gunnander
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlätas 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).

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.

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.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

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.

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 planliga 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.

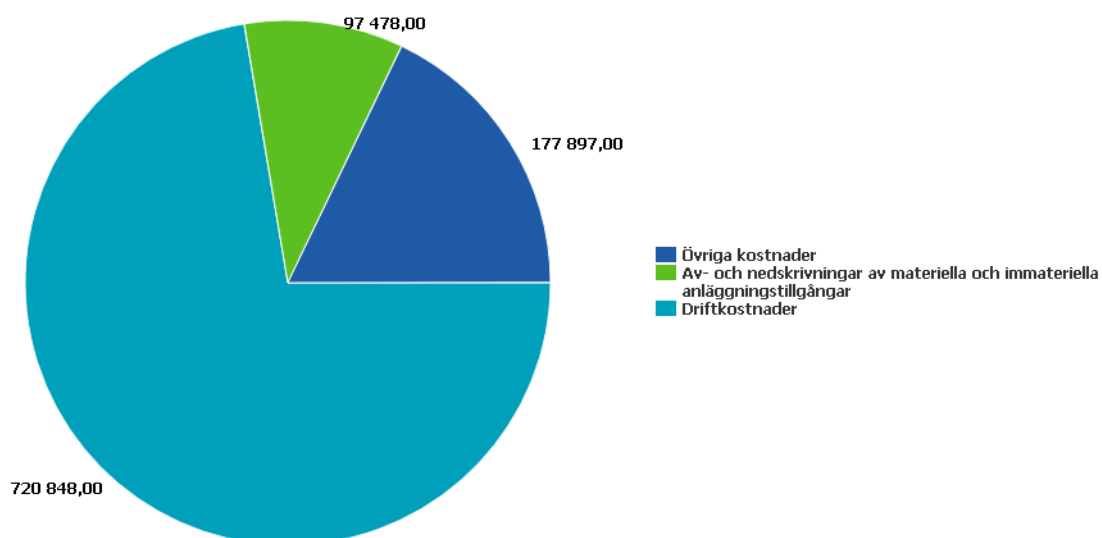
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

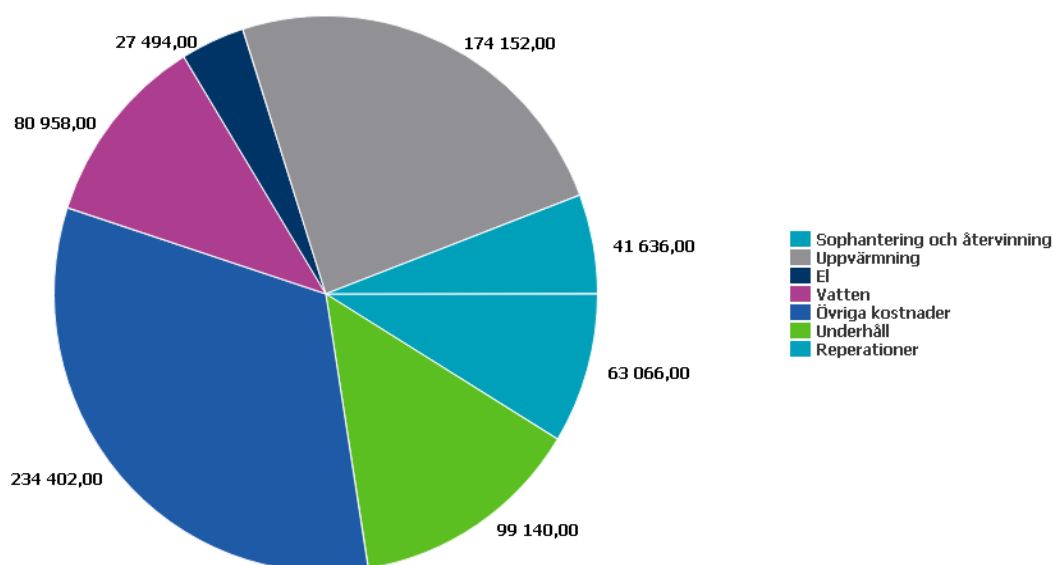
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	720 848	1 029 205
Övriga externa kostnader	84 104	80 801
Personalkostnader	50 576	44 230
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	97 478	97 478
Finansiella poster	43 218	41 645
Summa kostnader	996 223	1 293 358



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2020	2019
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	44 636	38 013
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	7 490	12 537
Trädgårdsskötsel extra debiterat	0	750
Systematiskt brandskyddsarbete	0	18 625
Serviceavtal	26 005	5 599
Inre skötsel/städ grund	3 260	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	11 750
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	18 750
Snö- och halkbekämpning	1 563	19 176
Rep bostäder utg för köpta tj	2 625	0
Rep bostäder utg för köpta tj snickerier	0	905
Rep lokaler utg för köpta tj	21 505	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1 549	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	19 444	19 682
Rep installationer utg för köpta tj	4 087	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	5 067	2 894
Rep install utg för köpta tj Värme	7 425	15 108
Rep install utg för köpta tj El	0	1 875
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	1 120
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	7 043
Rep markytor utg för köpta tj	1 363	0
Vandalisering	0	3 933
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	31 400
UH huskropp utg för köpta tj	99 140	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	41 125
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	285 335
Fastighetsel	27 494	31 187
Uppvärmning	174 152	0
Fjärrvärme	0	213 706
Vatten	80 958	69 324
Sophämtning	41 636	39 443
Fastighetsförsäkring	23 794	36 238
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	55 262	39 978
Underhållsplanering	1 863	5 625
Felanmälan/jour	7 385	0
Fastighetsskatt	57 477	55 761
Förbrukningsmaterial	5 668	2 323
Summa driftkostnader	720 848	1 029 205



Brf Lyckan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Lyckan 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

