

---

# Årsredovisning

**RBF LYCKSELEHUS NR 6**  
1/7 2014 - 30/6 2015  
Org nr 795400-1124

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



# DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

**Torsdag den 17 oktober 2015 kl 19.00**  
**Missionskyrkan, Bångvägen i Lycksele**

- a) Stämmans öppnande.  
.....
- b) Fastställande av röstlängd.  
.....
- c) Val av stämмоordförande.  
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämमosekreterare.  
.....
- 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 förenings stämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
  - 1) Förslag till nya stadgar, andra stämmobeslutet.  
.....
- t) Stämmans avslutande  
.....

---

# Innehållsförteckning

|   |        |
|---|--------|
| Förvaltningsberättelse                                | 1      |
| Resultaträkning                                       | 5      |
| Balansräkning   | 6      |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser            | 7      |
| Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter | 8      |
| Revisionsberättelse                                   | Bilaga |
| Kassaflödesanalys                                     | Bilaga |

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF LYCKSELEHUS NR  
6 får härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2014-07-01 - 2015-06-30

*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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt IL. ( Kallas även äkta bostadsrättsförening)

**Föreningen äger fastigheterna** Hjärtat 1 & 2 i Lycksele kommun med därpå uppförda 6 st flerfamiljshus med 114 lägenheter och 25 små källarlokalerna samt två garagebyggnader med plats för 21 bilar. Byggnaderna är uppförda 1967-68. Fastigheternas adress är Brännbergsvägen 1, 3, 5, 7, 9 och 11 i Lycksele.

### Lägenhetsfördelning:

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok |
|-------|-------|-------|-------|
| 18    | 36    | 30    | 30    |

### Dessutom tillkommer:

| Lokaler | Garage | Skärmtak | P-platser |
|---------|--------|----------|-----------|
| 25      | 21     | 78       | 14        |

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Total tomtarea:    | 39 176 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea: | 8 649 m <sup>2</sup>  |
| Total lokalarea:   | 366 m <sup>2</sup>    |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 16 559 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 16 559 000 kr |

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.  
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. 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.

Efter den senaste stämman 2014-10-16 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

### Styrelse

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppgift</b>  | <b>Utsedd av</b> | <b>Vald t.o.m. årsstämman</b> |
|----------------------------|-----------------|------------------|-------------------------------|
| Peter Boman                | Ordförande      | Stämman          | 2016                          |
| Gun Högberg                | Vice ordförande | Stämman          | 2015                          |
| Sigge Olofsson             | Sekreterare     | Stämman          | 2015                          |
| Kaj Gambäck                | Ledamot         | Stämman          | 2015                          |
| Allan Hägglund             | Ledamot         | Stämman          | 2016                          |
| Camilla Holmgren           | Ledamot         | Riksbyggen       |                               |

### Styrelsesuppleanter

|                   |  |            |       |
|-------------------|--|------------|-------|
| Lars Molander     |  | Stämman    | 2015? |
| Maria Stenman     |  | Stämman    | 2016  |
| Birgitta Carlsson |  | Riksbyggen |       |

### Revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie revisorer

|                  |                      |         |
|------------------|----------------------|---------|
| Roland Heldestad | Revisor              | Stämman |
| Stellan Forsgren | Revisor              | Stämman |
| KPMG AB          | Auktoriserad revisor | Stämman |

#### Revisorssuppleanter

|           |  |         |
|-----------|--|---------|
| Bror Berg |  | Stämman |
|-----------|--|---------|

#### Valberedning

|                   |              |         |
|-------------------|--------------|---------|
| Bror Berg         | Valberedning | Stämman |
| Nic Jovanovic     | Valberedning | Stämman |
| Therese Nordström | Valberedning | Stämman |

#### Studieorganisatör

|                |                   |           |
|----------------|-------------------|-----------|
| Sigge Olofsson | Studieorganisatör | Styrelsen |
|----------------|-------------------|-----------|

#### Vicevärd

|                |           |           |
|----------------|-----------|-----------|
| Allan Hägglund | Vice värd | Styrelsen |
|----------------|-----------|-----------|

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

18 augusti 2013 inträffade en omfattande brandskada på ett av föreningens hus och 18 lägenheter fick evakueras. Återuppbyggnad av huset har pågått sedan dess med projektledning från Riksbyggen och alla kostnader har hitintills ersatts av försäkringen, med undantag av en självrisk på 22 200 kr. I slutändan drabbas föreningen av kostnader på ca 900 tkr som inte täcks av försäkringen men undviker en del underhållskostnader i framtiden. Huset stod inflyttningsklart efter årskiftet 2015.

**Föreningen ändrade årsavgiften** senast 2013-01-01 då den sänktes med 9 % samtidigt som individuell mätning infördes. 1 juli samma år höjdes värmeavgiften med 2%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 385 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 13 238 tkr och planerat underhåll för 647 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

**Föreningens underhållsplan** visar på ett underhållsbehov på 17 003 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret 2015 sker med 800 tkr, nästa år 800 tkr (budget). Rekommenderad avsättning enligt underhållsplanen är 1 291 tkr (10 år). Revidering av föreningens underhållsplan är beställd.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

| <b>Tidigare utfört underhåll</b> |      | <b>År</b>         | <b>Kommentar</b>  |
|----------------------------------|------|-------------------|---|
| Yttertak och ventilation         | 2001 | 2001              | Total kostnad 6 057 tkr, varav 4 900 tkr med lån, resterande med egna |
| Relining                         | 2013 | 2013              | Total kostnad 688 tkr   |
| <b>Årets utförda underhåll</b>   |      | <b>Belopp tkr</b> |   |
| Gemensamma utrymmen              |      | 20                |   |
| Installationer                   |      | 466               |   |
| Huskropp utvändigt               |      | 12                |   |
| Markytor                         |      | 150               |   |
| <b>Planerat underhåll</b>        |      | <b>År</b>         | <b>Kommentar</b>  |
| PCB-sanering                     |      | 2015              | Delvis utfört under 2014.   |

Natten mot 7 september 2014 inträffade en brandskada på en av föreningens carportar. Skadereglering och återställande har avslutats och föreningen har ersatts med alla kostnader förutom självrisken.

**Årets resultat** är lägre än föregående år då föreningen får stå för ca 900 tkr av brandskadan vilket påverkar resultatet negativt.

Föreningen är momsregistrerad och betalar uttagsskatt med 25 % på lönekostnader för fastighetsskötseln. Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 302% till 614%.

I resultatet ingår avskrivningar med 439 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 163 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverken (de så kallade K1, K2 och K3).

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

## Medlemsinformation

Vid årets början uppgick föreningens medlemsantal till 136 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 133 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 18 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 13). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

## Flerårsöversikt

| <b>Resultat och ställning (tkr)</b>              | <b>2015</b> | <b>2014</b> | <b>2013</b> | <b>2012</b> | <b>2011</b> |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                  | 3 567       | 3 571       | 3 754       | 3 916       | 3 855       |
| Resultat efter finansiella poster                | - 275       | 1 132       | 444         | 514         | 29          |
| Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup> | 89          | 111         | 111         | 78          | 78          |
| Balansomslutning                                 | 16 867      | 19 394      | 16 611      | 16 508      | 15 418      |
| Soliditet  | 48%         | 44%         | 44%         | 42%         | 41%         |
| Likviditet                                       | 614%        | 302%        | 543%        | 516%        | 436%        |
| Avgifts- och hyresbortfall                       | 0,81%       | 0,69%       | 0,15%       | 0,14%       | 0,15%       |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>   | 384         | 384         | 403         | 422         | 418         |
| Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>                | 145         | 145         | 142         | 136         | 131         |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                | 1 781       | 1 965       | 362         | 330         | 374         |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                         | 30          | 33          | 37          | 42          | 42          |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>                | 883         | 800         | 734         | 679         | 641         |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                           | 855         | 894         | 935         | 981         | 1 026       |

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m<sup>2</sup> samt bränsletillägg kr/m<sup>2</sup> har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m<sup>2</sup>, ränta kr/m<sup>2</sup>, underhållsfond kr/m<sup>2</sup> och Lån kr/m<sup>2</sup> har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

|   |                |
|---|----------------|
| Balanserat resultat                     | 181 836        |
| Årets resultat före fondförändring      | -275 096       |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -800 000       |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | <u>647 432</u> |
| Summa underskott                        | -245 828       |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

|                            |          |
|----------------------------|----------|
| Att balansera i ny räkning | -245 828 |
|----------------------------|----------|

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr   | Not | 2014-07-01<br>2015-06-30 | 2013-07-01<br>2014-06-30 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>   |     |                          |                          |
| Årsavgifter och hyresintäkter   | 1   | 3 567 072                | 3 570 564                |
| Övriga rörelseintäkter  | 2   | 13 763 089               | 16 709 883               |
| <b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>  |     | <b>17 330 161</b>        | <b>20 280 447</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |     |                          |                          |
| Driftkostnader  | 3   | -16 059 359              | -17 717 552              |
| Övriga externa kostnader  | 4   | - 297 974                | - 267 985                |
| Personalkostnader   | 5   | - 596 458                | - 563 968                |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 6   | - 438 514                | - 423 665                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |     | <b>-17 392 305</b>       | <b>-18 973 170</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>  |     | <b>- 62 144</b>          | <b>1 307 277</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>   |     |                          |                          |
| Resultat från andelar i koncernföretag                                      | 7   | 5 244                    | 5 244                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | 8   | 54 732                   | 116 555                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | 9   | - 272 928                | - 297 354                |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |     | <b>- 212 953</b>         | <b>- 175 555</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |     | <b>- 275 096</b>         | <b>1 131 722</b>         |
| <b>Årets resultat</b>   | 18  | <b>- 275 096</b>         | <b>1 131 722</b>         |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                    | Not | 2015-06-30        | 2014-06-30        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 10  | 8 732 152         | 8 950 326         |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 11  | 384 818           | 518 503           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>9 116 970</b>  | <b>9 468 829</b>  |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |     |                   |                   |
| Aktier och andelar i intresseföretag           | 12  | 57 000            | 57 000            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>57 000</b>     | <b>57 000</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>9 173 970</b>  | <b>9 525 829</b>  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |     |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            | 13  | 20                | 9 451             |
| Övriga fordringar                              | 14  | 9 535             | 9 155             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 15  | 1 694 066         | 2 454 856         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>1 703 621</b>  | <b>2 473 462</b>  |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>                |     |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar                | 16  | 5 400 000         | 5 400 000         |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>          |     | <b>5 400 000</b>  | <b>5 400 000</b>  |
| <b>Kassa och bank</b>                          |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | 17  | 589 615           | 1 994 337         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |     | <b>589 615</b>    | <b>1 994 337</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>7 693 236</b>  | <b>9 867 799</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>16 867 206</b> | <b>19 393 628</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr  | Not | 2015-06-30               | 2014-06-30               |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>  |     |                          |                          |
| <b>Eget kapital</b>  | 18  |                          |                          |
| <b>Bundet eget kapital</b>   |     |                          |                          |
| Medlemsinsatser  |     | 452 944                  | 452 944                  |
| Fond för yttre underhåll   |     | 7 963 546                | 7 210 978                |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>   |     | <u>8 416 490</u>         | <u>7 663 922</u>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>  |     |                          |                          |
| Balanserat resultat  |     | 29 268                   | - 349 886                |
| Årets resultat   |     | - 275 096                | 1 131 722                |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>  |     | <u>- 245 828</u>         | <u>781 836</u>           |
| <b>Summa eget kapital</b>  |     | <u><b>8 170 662</b></u>  | <u><b>8 445 758</b></u>  |
| <br>   |     |                          |                          |
| <b>Långfristiga skulder</b>  |     |                          |                          |
| Övriga skulder till kreditinstitut   | 19  | 7 444 490                | 7 682 263                |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>  |     | <u>7 444 490</u>         | <u>7 682 263</u>         |
| <br>   |     |                          |                          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>  |     |                          |                          |
| Övriga skulder till kreditinstitut   | 19  | 264 824                  | 374 000                  |
| Leverantörsskulder   | 20  | 238 199                  | 2 232 450                |
| Övriga skulder   | 21  | 156 508                  | 136 192                  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | 22  | 592 523                  | 522 965                  |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>  |     | <u>1 252 054</u>         | <u>3 265 607</u>         |
| <br>   |     |                          |                          |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>  |     | <u><b>16 867 206</b></u> | <u><b>19 393 628</b></u> |
| <br>   |     |                          |                          |
| <b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>   |     |                          |                          |
| <br>   |     |                          |                          |
| <b>Ställda säkerheter</b>  |     |                          |                          |
| <b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</b> |     |                          |                          |
| Fastighetsinteckning   |     | 14 432 400               | 14 432 400               |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>  |     | <u><b>14 432 400</b></u> | <u><b>14 432 400</b></u> |
| <br>   |     |                          |                          |
| <b>Ansvarförbindelser</b>  |     |                          |                          |
| Övriga ansvarförbindelser  |     | Inga                     | Inga                     |

# Noter med redovisningsprinciper och

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteutgifter 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 9 633 345 kr.

## Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- 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.

## 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.

## Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

## 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.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

| Materiella anläggningstillgångar | Avskrivningsplan | Antal år | Slutår    |
|----------------------------------|------------------|----------|-----------|
| Byggnader                        | Rak              | 75 år    | 2042      |
| Standardförbättringar (Soprum)   | Rak              | 20 år    | 2028      |
| Markanläggningar (Skärmtak, MV)  | Rak              | 10-15 år | 2013/2015 |
| Installationer                   | Rak              | 10-15 år | 2015/2020 |
| Maskiner                         | Rak              | 5-10 år  | 2015-2021 |
| Inventarier                      | Rak              | 5 år     | 2018      |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-06-30      2014-06-30

### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

|                                      |                  |                  |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder                | 3 325 106        | 3 325 106        |
| Hyror, lokaler                       | 36 336           | 35 784           |
| Hyror, garage                        | 75 600           | 75 600           |
| Hyror, p-platser                     | 158 880          | 158 880          |
| Hyror, övriga                        | 140              | –                |
| Hyes- och avgiftsbortfall, lokaler   | - 7 420          | - 4 936          |
| Hyes- och avgiftsbortfall, garage    | –                | - 3 600          |
| Hyes- och avgiftsbortfall, p-platser | - 21 570         | - 16 270         |
|                                      | <u>3 567 072</u> | <u>3 570 564</u> |

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| Bränsleavgifter, bostäder                    | 1 251 600         | 1 251 600         |
| Elavgifter                                   | 214 738           | 259 062           |
| Fakturerade kostnader                        | 20 450            | 13 200            |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar       | - 72              | - 74              |
| Övriga intäkter                              | 50                | –                 |
| Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar | –                 | 24 000            |
| Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion    | –                 | 288 490           |
| Inkassointäkter                              | 1 800             | 3 331             |
| Försäkringsersättningar                      | 12 274 523        | 14 870 274        |
|  | <u>13 763 089</u> | <u>16 709 883</u> |

### Not 3 Driftkostnader

|                                      |                   |                   |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Reparationer                         | 13 237 941        | 14 967 700        |
| Underhåll                            | 647 432           | 508 475           |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | 51 477            | 51 476            |
| Försäkringspremier                   | 63 118            | 59 654            |
| Kabel- och digital-TV                | 99 011            | 94 308            |
| Återbäring från Riksbyggen           | - 11 700          | - 7 000           |
| Snö- och halkbekämpning              | –                 | 10 313            |
| Förbrukningsmateriel                 | 24 207            | 30 670            |
| Fordons- och maskinkostnader         | 19 575            | 21 758            |
| Vatten                               | 239 998           | 230 810           |
| El                                   | 431 921           | 433 259           |
| Uppvärmning                          | 1 077 949         | 1 146 695         |
| Sophantering och återvinning         | 178 430           | 169 434           |
|                                      | <u>16 059 359</u> | <u>17 717 552</u> |

**Not 4 Övriga externa kostnader**

|                                 |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Förvaltningsarvode              | 219 742        | 212 272        |
| IT-kostnader                    | 5 636          | 4 227          |
| Juridiska kostnader             | 2 430          | 5 101          |
| Styrelsearvode                  | 600            | 1 500          |
| Arvode, yrkesrevisorer          | 14 700         | 14 411         |
| Möteskostnader                  | 3 250          | 2 285          |
| Representation                  | 714            | 1 760          |
| Kontorsmateriel                 | 12 951         | 774            |
| Telefon och porto               | 500            | 2 565          |
| Medlems- och föreningsavgifter  | 9 576          | 9 576          |
| Serviceavgifter                 | 6 998          | 7 016          |
| Advokat och rättegångskostnader | 13 500         | –              |
| Övriga externa kostnader        | 7 377          | 6 498          |
|                                 | <u>297 974</u> | <u>267 985</u> |

**Not 5 Personalkostnader**

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Löner, andra ersättningar och sociala kostnader |                |                |
| Lön till fastighetsskötare                      | 325 924        | 316 011        |
| Övriga kostnadsersättningar                     | 2 460          | 1 845          |
| Uttagsskatt                                     | 101 256        | 98 058         |
| Fast styrelsearvode                             | 20 000         | 15 000         |
| Sammanträdesarvoden                             | 17 000         | 11 500         |
| Övriga ersättningar                             | 12 564         | 9 401          |
| Arvode vicevärd                                 | 24 000         | 24 000         |
| Övriga ersättningar till förtroendevalda        | –              | 833            |
| Övriga kostnadsersättningar                     | –              | 360            |
| Föreningsvald revisor                           | 1 000          | 1 000          |
| Utbildning, förtroendevalda                     | 5 375          | –              |
| Summa   | <u>509 579</u> | <u>478 007</u> |
| Sociala kostnader                               | <u>86 879</u>  | <u>85 961</u>  |
|   | 596 458        | 563 968        |

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

|                         |                |                |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Byggnader               | 201 655        | 201 655        |
| Markanläggningar        | 76 079         | 73 597         |
| Standardförbättringar   | 23 600         | 23 600         |
| Maskiner                | 64 860         | 64 860         |
| Inventarier och verktyg | 25 967         | 13 600         |
| Installationer          | 46 353         | 46 353         |
|                         | <u>438 514</u> | <u>423 665</u> |

**Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag**

|  |              |              |
|--|--------------|--------------|
| Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag | <u>5 244</u> | <u>5 244</u> |
|  | 5 244        | 5 244        |

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|  |               |                |
|--|---------------|----------------|
| Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank        | 434           | 937            |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen | 52 680        | 114 984        |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                | 1 551         | –              |
| Övriga ränteintäkter                                   | 66            | 634            |
|  | <u>54 732</u> | <u>116 555</u> |

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                  |                |                |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader för fastighetslån | 272 427        | 297 337        |
| Övriga räntekostnader            | 501            | 17             |
|                                  | <u>272 928</u> | <u>297 354</u> |

**Not 10 Byggnader och mark**

|  |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
| Anskaffningsvärden                           |                    |                    |
| Vid årets början                             |                    |                    |
| Byggnader                                    | 14 740 877         | 14 740 877         |
| Mark   | 2 900 000          | 2 900 000          |
| Standardförbättringar                        | 630 335            | 630 335            |
| Markanläggning                               | 1 329 970          | 1 329 970          |
|  | <u>19 601 182</u>  | <u>19 601 182</u>  |
| Årets anskaffningar                          |                    |                    |
| Markanläggning                               | 83 160             | –                  |
|  | <u>83 160</u>      | <u>–</u>           |
| Summa anskaffningsvärden                     | <u>19 684 342</u>  | <u>19 601 182</u>  |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan       |                    |                    |
| Vid årets början                             |                    |                    |
| Byggnader                                    | -9 094 548         | -8 892 893         |
| Standardförbättringar                        | -299 935           | -276 335           |
| Markanläggningar                             | -1 256 373         | -1 182 776         |
|  | <u>-10 650 856</u> | <u>-10 352 004</u> |
| Årets avskrivning byggnader                  | -201 655           | -201 655           |
| Årets avskrivning standardförbättringar      | -23 600            | -23 600            |
| Årets avskrivning markanläggningar           | -76 079            | -73 597            |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | <u>-10 952 190</u> | <u>-10 650 856</u> |
| Restvärde enligt plan vid årets slut         | <u>8 732 152</u>   | <u>8 950 326</u>   |
| Varav  |                    |                    |
| Byggnader                                    | 5 444 674          | 5 646 329          |
| Mark   | 2 900 000          | 2 900 000          |
| Standardförbättringar                        | 306 800            | 330 400            |
| Markanläggningar                             | 80 678             | 73 597             |
| Taxeringsvärden                              |                    |                    |
| bostäder                                     | 16 302 000         | 16 302 000         |
| lokaler                                      | 257 000            | 257 000            |
| Totalt taxeringsvärde                        | <u>16 559 000</u>  | <u>16 559 000</u>  |
| varav byggnader                              | 13 857 000         | 13 857 000         |

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

## Anskaffningsvärden

## Vid årets början

|                         |                  |                  |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Maskiner                | 630 475          | 630 475          |
| Inventarier och verktyg | 415 290          | 393 730          |
| Installationer          | 656 130          | 656 130          |
|                         | <u>1 701 895</u> | <u>1 680 335</u> |

## Årets anskaffningar

|                         |              |               |
|-------------------------|--------------|---------------|
| Inventarier och verktyg | 3 495        | 68 000        |
|                         | <u>3 495</u> | <u>68 000</u> |

## Utrangeringar

|                         |          |                 |
|-------------------------|----------|-----------------|
| Inventarier och verktyg | –        | - 46 440        |
|                         | <u>–</u> | <u>- 46 440</u> |

## Summa anskaffningsvärden

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
|  | <u>1 705 390</u> | <u>1 701 895</u> |
|--|------------------|------------------|

## Ackumulerade avskrivningar enligt plan

## Vid årets början

|                         |                    |                    |
|-------------------------|--------------------|--------------------|
| Maskiner                | - 303 190          | - 238 330          |
| Inventarier och verktyg | - 360 890          | - 347 290          |
| Installationer          | - 519 312          | - 472 959          |
|                         | <u>- 1 183 392</u> | <u>- 1 058 579</u> |

## Årets avskrivningar

|                         |                  |                  |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Maskiner                | - 64 860         | - 64 860         |
| Inventarier och verktyg | - 25 967         | - 13 600         |
| Installationer          | - 46 353         | - 46 353         |
|                         | <u>- 137 180</u> | <u>- 124 813</u> |

## Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

|  |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
|  | <u>- 1 320 572</u> | <u>- 1 183 392</u> |
|--|--------------------|--------------------|

## Restvärde enligt plan vid årets slut

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
|  | <u>384 818</u> | <u>518 503</u> |
|--|----------------|----------------|

## Varav

|                         |         |         |
|-------------------------|---------|---------|
| Maskiner                | 262 425 | 327 285 |
| Inventarier och verktyg | 31 928  | 54 400  |
| Installationer          | 90 465  | 136 818 |

**Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag**

## 144 st andelar a´ 500 kr i Riksbyggen Intresseförening

|  |               |               |
|--|---------------|---------------|
|  | <u>57 000</u> | <u>57 000</u> |
|  | 57 000        | 57 000        |

**Not 13 Kund-, avgifts- och hyresfordringar**

## Avgifts- och hyresfordringar

|  |           |              |
|--|-----------|--------------|
|  | <u>20</u> | <u>9 451</u> |
|  | 20        | 9 451        |

**Not 14 Övriga fordringar**

## Skattefordringar

|  |              |              |
|--|--------------|--------------|
|  | <u>9 535</u> | <u>9 155</u> |
|  | 9 535        | 9 155        |

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| Upplupna ränteintäkter                  | 2 691            | 10 613           |
| Förutbetald renhållning                 | –                | 1 725            |
| Förutbetald kabel-tv-avgift             | –                | 8 094            |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning | 34 164           | 1 409            |
| Upplupna försäkringsersättningar        | 1 657 211        | 2 433 015        |
|   | <u>1 694 066</u> | <u>2 454 856</u> |

**Not 16 Övriga kortfristiga placeringar**

|                                     |           |           |       |            |                  |                  |
|-------------------------------------|-----------|-----------|-------|------------|------------------|------------------|
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | 5 400 000 | 5 400 000 |       |            |                  |                  |
|                                     |           |           |       |            |                  |                  |
|                                     | Typ       | Saldo     | Ränta | Slutdatum  |                  |                  |
|                                     | 90 dagar  | 1 700 000 | 0,50  | 2015-08-02 |                  |                  |
|                                     | 90 dagar  | 300 000   | 0,50  | 2015-08-30 |                  |                  |
|                                     | 90 dagar  | 2 800 000 | 0,50  | 2015-09-02 |                  |                  |
|                                     | 90 dagar  | 600 000   | 0,50  | 2015-09-30 |                  |                  |
|                                     |           |           |       |            | <u>5 400 000</u> | <u>5 400 000</u> |

**Not 17 Kassa och bank**

|                              |                |                  |
|------------------------------|----------------|------------------|
| Förvaltningskonto i Swedbank | 589 615        | 1 994 337        |
|                              | <u>589 615</u> | <u>1 994 337</u> |

**Not 18 Eget kapital**

|   | Bundet            | Bundet             | Bundet          | Bundet         | Fritt               | Fritt          |
|---|-------------------|--------------------|-----------------|----------------|---------------------|----------------|
|   | Uppskrivningsfond | Upplåtelseavgifter | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början                           | –                 | –                  | 452 944         | 7 210 978      | - 349 886           | 1 131 722      |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut |                   |                    |                 | 600 000        | - 600 000           |                |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                  |                   |                    |                 |                | 1 131 722           | -1 131 722     |
| Reservering underhållsfond                        |                   |                    |                 | 800 000        | - 800 000           |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond                 |                   |                    |                 | - 647 432      | 647 432             |                |
| Årets resultat                                    |                   |                    |                 |                |                     | - 275 096      |
| Vid årets slut                                    | –                 | –                  | 452 944         | 7 963 546      | 29 268              | - 275 096      |

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -275 097 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 -427 665 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.



**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

|   |           |           |
|---|-----------|-----------|
| Inteckningslån                                  | 7 709 314 | 8 056 263 |
| Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld) | - 264 824 | - 374 000 |
| Summa långfristiga skulder till kreditinstitut  | 7 444 490 | 7 682 263 |

| Låneinstitut    | Ränta | Bundet till | Ing. skuld       | Nya lån | Årets amort.   | Utg. skuld       |
|-----------------|-------|-------------|------------------|---------|----------------|------------------|
| STADSHYPOTEK AB | 1,67% | 2020-06-01  | 2 342 468        |         | 57 532         | 2 225 335        |
| STADSHYPOTEK AB | 3,09% | 2018-06-01  | 2 813 299        |         | 57 416         | 2 755 883        |
| STADSHYPOTEK AB | 3,59% | 2017-04-30  | 1 100 589        |         | 22 400         | 1 078 189        |
| STADSHYPOTEK AB | 3,87% | 2017-06-30  | 1 799 907        |         | 150 000        | 1 649 907        |
|                 |       |             | <b>8 056 263</b> |         | <b>287 348</b> | <b>7 709 314</b> |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 264 824 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 059 296 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 6 385 194 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 20 Leverantörsskulder**

|                                   |         |           |
|-----------------------------------|---------|-----------|
| Reskontraförda leverantörsskulder | 238 199 | 2 232 450 |
|                                   | 238 199 | 2 232 450 |

**Not 21 Övriga skulder**

|                                    |         |         |
|------------------------------------|---------|---------|
| Skuld för moms                     | 106 368 | 101 358 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 34 933  | 11 849  |
| Avräkning lån                      | 15 207  | 22 985  |
|                                    | 156 508 | 136 192 |

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   |         |         |
|---|---------|---------|
| Upplupna löner                                      | 50 193  | 46 506  |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll   | 2 333   | 2 954   |
| Upplupna elkostnader                                | 21 981  | 18 327  |
| Upplupna vattenavgifter                             | –       | 14 503  |
| Upplupna värmekostnader                             | 60 592  | 53 532  |
| Upplupna kostnader för renhållning                  | 2 468   | 3 050   |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 67 324  | 3 499   |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter          | 387 632 | 380 594 |
|   | 592 523 | 522 965 |

2015-06-30

2014-06-30

Lycksele 2015-09-17

---

Peter Boman

---

Gun Högberg

---

Sigge Olofsson

---

Kaj Gambäck

---

Allan Hägglund

---

Camilla Holmgren

Vår revisionsberättelse har lämnats

---

Nicklas Hermansson  
Auktoriserad revisor KPMG AB

---

Roland Heldestad                      Stellan Forsgren  
Föreningsrevisorer

Ligger separat

# Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

|  | 2015-06-30 | 2014-06-30 |
|--|------------|------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>  |            |            |
| Resultat efter finansiella poster  | -275 096   | 1 131 722  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.                    |            |            |
| Avskrivningar  | 438 514    | 423 665    |
| Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar                         | 0          | 0          |
| Nedskrivningar   | 0          | 0          |
|  | 163 418    | 1 555 387  |
| Årets skatt  | 0          | 0          |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 163 418    | 1 555 387  |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                |            |            |
| Bränslelager (ökning-, minskning+)   | 0          | 0          |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)                              | 769 841    | -2 347 149 |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)                                 | -1 904 376 | 2 025 702  |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | -971 118   | 1 233 940  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>  |            |            |
| Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar                        | 0          | 0          |
| Investeringar i byggnader & mark   | -83 160    | 0          |
| Investeringar i inventarier  | -3 495     | -68 000    |
| Investeringar i pågående byggnation  | 0          | 0          |
| Försäljning av byggn. & inventarier  | 0          | 0          |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                     | -86 655    | -68 000    |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>   |            |            |
| Förändring av skuld  | -346 949   | -374 324   |
| Inbetalda insatser/ kapitaltillskott   | 0          | 0          |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                    | -346 949   | -374 324   |
| <b>Årets kassaflöde</b>  |            |            |
| Likvida medel vid årets början   | 7 394 337  | 6 602 721  |
| Likvida medel vid årets slut   | 5 989 615  | 7 394 337  |
| (se Not 16 och Not 17)   |            |            |

## Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 8 och Not 9

# 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**

---

# RBF LYCKSELEHUS

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF LYCKSELEHUS NR 6 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.

RIKSBYGGEN:  
tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)