

Årsredovisning 2010



Brf Lyckolodet

Bekymmersfritt styrelsearbete och boende

SBC är en stabil, etablerad och uppskattad aktör med ett starkt varumärke inom bostadsrättsområdet som har haft fokus på bostadsrätten sedan 1921. SBC är med andra ord specialist på bostadsrätt.

De rätta verktygen

Enkelt och tidseffektivt är ord som på ett bra sätt beskriver hur vi arbetar för att med moderna verktyg och tillsammans med styrelsen och de boende skapa en bekymmersfri vardag för bostadsrättsföreningen. Genom att logga in på vår kundportal Vår Brf kommer styrelsen direkt till föreningens egna sidor där de får en snabb överblick över föreningens ekonomi med mera dygnet runt. Även de boende i föreningen erbjuds sin egen inloggning i Vår Brf där de kan se sina avgiftsavier och inbetalningar.

Ekonomi är grunden

Hos oss har alla kunder ett eget team som tar hand om föreningens intäkter, pantförskrivningar och lägenhetsöverlåtelser med mera samt sköter den löpande bokföringen, avstämmningar, budget och bokslut. Våra ekonomer kan stötta föreningen i alla typer av frågor som uppstår. De fungerar som ett bollplank, som tillsammans med din förening kan hjälpa till med planeringen inför framtiden.

Fastigheten – den största tillgången

Att satsa på ett genomtänkt löpande och planerat underhåll av fastigheten lönar sig alltid i längden. Om fastigheten vårdas och sköts på rätt sätt ökar dess värde samtidigt som driftsekonomi blir bättre och boendemiljön trivsammare.

SBCs tekniska förvaltare fungerar som rådgivare åt föreningens styrelse och ansvarar för att allt ni vill göra blir utfört på ett bra sätt. Tillsammans med er ser vi till att er fastighet mår bra och att oförutsedda skador

undviks in i det sista. Hur mycket hjälp ni behöver är förstås upp till er, allt beroende på hur stor del av det praktiska arbetet ni själva vill utföra. Utöver en löpande teknisk förvaltning erbjuder vi också inre och yttre tillsyn och skötsel av er fastighet samt projektledning för ombyggnads- och renoveringsuppdrag.

Specialist på bostadsrättsjuridik

Bostadsrättens lagar och regler är många, men med hjälp från oss på SBC har föreningen tillgång till den samlade kunskapen hos flera av Sveriges ledande bostadsrättsjurister. Juristerna utför många tjänster åt föreningen vid till exempel tvister, stadgeändringar, kravhantering, skattefrågor, friköp, avtalsskrivningar och hyresrättsliga frågor.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser för de bostadsrättsföreningar vi förvaltar. Som boende kan du t.ex. kontakta vår kundtjänst när du har frågor och funderingar kring din avgiftsavisering.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Det här var endast ett smakprov på vad SBCs heltäckande tjänsteutbud kan erbjuda.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se/forvaltning

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lyckolodet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-07-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-03-19 och nuvarande stadgar registrerades 2005-07-22 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lodet 5	2007	Malmö

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar .
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

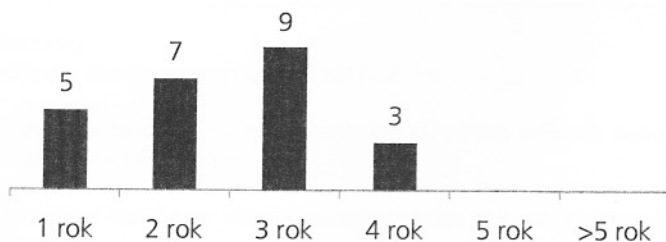
Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1976.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1506 kvadratmeter, varav 1506 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Handwritten signatures and initials: Sh, ADW, Rb, RW

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning
Två tvättstugor

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2019.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Målning av gårdsdörrar och entreport	2010	Arbetet utfört av medlemmarna
Underhåll av tvättmaskin	2010	
Vindsrensning	2010	Utgift för hyra av container och tillstånd, arbetet utfört av medlemmarna
Reparation av trasigt fönster	2010	
Nedknackning av lös dekorationsputs	2010	
Målning av franska balkongdörrar, samt blåstring och målning av räcken	2010	
Ny porttelefon	2010	
Installation av bredband i alla lägenheter	2010	
Installation av säkerhetsdörrar till varje lägenhet	2010	
Installation av fuktdon i alla våtutrymmen	2010	
Byte av undermåliga fläktkåpor	2010	Byte där behov fanns, medlemmarna bekostade detta själva
Nya frånluftsfläktar på vinden	2010	
Planerad åtgärd	År	Kommentar
Underhåll av porten	2010	
Underhåll av innergårdsdörrar samt franska balkonger	2010	
Tätning av fönstren	2010	Tidpunkt ej fastställd
Omfogning av fasaden	2011	Tidpunkt ej fastställd
Genomgång av värmesystemet	2011	Tidpunkt ej fastställd
Taket på cykelstället	2011	Tidpunkt ej fastställd

Kh ATCO 16. 11

Förvaltning

Leverantör	Avtal
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum	Avser ekonomisk förvaltning
Hans Fastighetstjänst	Avser teknisk förvaltning
Automaticservice	Avser underhåll av värmesystem
IL Recycling	Avser sophämtning och kärl
VA Syd	Avser vatten och avlopp
Eon	Avser fjärrvärme och elnät
GodEl	Avser elektricitet
OwnIT	Avser bredband och ip-telefoni
CanalDigital	Avser TV
Länsförsäkringar	Avser försäkring

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 24 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtit under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Andreas Kvist	Ordförande
Pim Sahlgren	Ledamot
Marie-Christine Desplat	Ledamot
Åsa Gärrenstad	Ledamot
Anders Wahlmark	Suppleant
Nicolas Polakof Cor	Suppleant
Anna Ilerup Wahl	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Åsa Gärrenstad, Andreas Kvist, Anna Ilerup Wahl och Marie-Christine Desplat

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Rolf Åström

Ordinarie Extern

Enskild firma

Valberedning

Nicolas Polakof Cor

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-06-14.

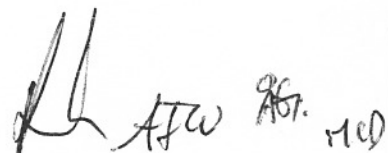
Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Se punkten teknisk status.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Renovering av värmesystemet under 2011.

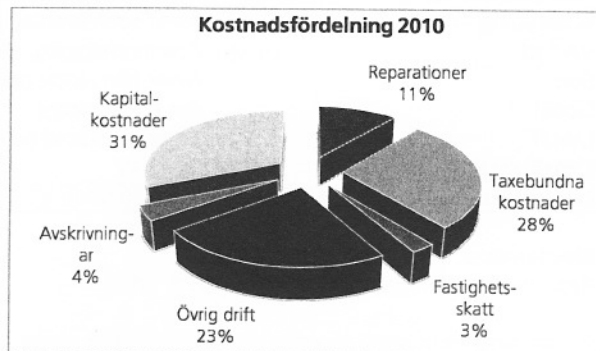
Omputsning av dekorationsputs på fasaden.



Föreningens ekonomi

Höjning av avgifterna gjordes from 1 januari 2011 med 1,5 %. Framöver avser vi höja enligt konsumentprisindex.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter	556 kr
Ränta och utdelning	2 kr
Övriga intäkter	11 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	94 kr
Taxebundna kostnader	241 kr
Fastighetsskatt	21 kr
Övrig drift	200 kr
Avskrivningar	32 kr
Kapitalkostnader	269 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1506 kvm bostäder

Nyckeltal	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	657	656	608
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 242	8 242	8 242
Elkostnad/kvm totalyta	29	25	35
Värmekostnad/kvm totalyta	159	157	111
Vattenkostnad/kvm totalyta	32	27	31

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Handwritten signatures and initials, including "HAW" and "RQ".

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-183 285
ansamlad förlust före reservering till yttre fond	-252 320
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-37 530
summa ansamlad förlust	-473 135

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs

74 260
-398 875

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Handwritten signature and initials
ncd

RESULTATRÄKNING		2010	2009
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 088 238	1 084 571
Övriga rörelseintäkter		16 399	1
		1 104 637	1 084 572
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-83 815	-127 723
Reparationer		-67 209	-76 432
Periodiskt underhåll		-74 260	0
Taxebundna kostnader		-362 843	-339 152
Övriga driftskostnader		-77 370	-29 179
Fastighetsskatt		-31 871	-30 528
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-101 312	-62 453
Personalkostnader		-38 208	-22 618
Avskrivningar		-47 885	-28 969
		-884 772	-717 054
RÖRELSERESULTAT		219 865	367 518
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 608	5 785
Räntekostnader		-405 758	-425 465
		-403 150	-419 680
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-183 285	-52 162
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-1 520
		0	-1 520
ÅRETS RESULTAT		-183 285	-53 682

Handwritten signature and initials

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	18 418 084	17 828 910
	18 418 084	17 828 910
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	18 418 084	17 828 910
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	2 247	0
Skattefordringar	6 730	3 952
Övriga fordringar	-348	13 567
Förutbetalda kostnader Not 4	39 974	37 790
	48 603	55 309
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	0	1 747 105
SBC klientmedel i SHB	1 234 673	208 498
	1 234 673	1 955 603
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 283 276	2 010 912
SUMMA TILLGÅNGAR	19 701 360	19 839 822

Handwritten signatures and initials:
 [Signature] [Initials] [Initials]

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		8 895 394	8 895 394
Upplåtelseavgifter		306 391	306 391
Fond för yttre underhåll	Not 6	170 305	132 775
		9 372 090	9 334 560
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-289 850	-198 638
Årets resultat		-183 285	-53 682
		-473 135	-252 320
SUMMA EGET KAPITAL		8 898 955	9 082 240
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	10 237 500	10 500 000
		10 237 500	10 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	262 500	0
Leverantörsskulder		95 862	48 300
Skatteskulder		3 248	23 514
Övriga kortfristiga skulder		8 690	0
Upplupna kostnader	Not 8	118 571	115 840
Förutbetalda avgifter och hyror		76 034	69 928
		564 905	257 582
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		19 701 360	19 839 822
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 7	10 500 000	10 500 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Handwritten signatures and initials:
 [Signature] [Signature] [Signature] 10

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,22%	0,22%
Ventilation	5%	
Port/säkerhetsdörr	3,33%	
Porttelefon	10%	
Bredband	10%	

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

Not 1	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	837 240	835 529
Hysesintäkter	250 998	249 042
	1 088 238	1 084 571

Not 2	2010	2009
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	39 386	86 493
Fastighetsskötsel enl beställn	6 624	0
Snöröjning/sandning	9 425	0
Städning entreprenad	20 779	19 905
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	20 940
Gemensamma utrymmen	0	215
Gård	1 905	0
Förbrukningsmateriel	5 696	0
Fordon	0	170
	83 815	127 723

Reparationer		
Hyseslägenheter	4 787	0
Brf Lägenheter	1 750	0
Tvättstuga	1 063	36 097
Entré/trapphus	1 797	32 309
Lås	0	1 048
Värmeanläggning/undercentral	3 938	2 095
Elinstallationer	22 666	3 514
Bredband	4 975	0
Skador/klotter/skadegörelse	2 796	0
Vattenskada	23 437	1 369
	67 209	76 432

Periodiskt underhåll		
Ventilation	24 300	0
Balkonger/altaner	49 960	0
	74 260	0
Taxebundna kostnader		
El	43 697	38 267
Värme	239 854	235 900
Vatten	48 501	40 328
Sophämtning/renhållning	17 190	15 529
Grovsopor	13 601	9 128
	362 843	339 152
Övriga driftskostnader		
Försäkring	12 417	12 417
Kabel-TV	20 989	16 762
Bredband	43 964	0
	77 370	29 179
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	31 871	30 528
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	1 000	0
Revisionsarvode extern revisor	-750	3 750
Föreningskostnader	2 257	1 430
Fritids och Trivselkostnader	370	0
Förvaltningsarvode	45 902	44 251
Förvaltningsarvoden övriga	38 953	5 239
Administration	9 401	3 873
Medlemsavgift SBC ek för	4 180	3 910
	101 312	62 453
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	29 400	18 000
Sociala kostnader	8 808	4 618
	38 208	22 618
Avskrivningar		
Byggnad	28 969	28 969
Förbättringar	18 916	0
	47 885	28 969
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	884 772	717 054
Not 3	2010-12-31	2009-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	17 911 445	17 911 445
Nyanskaffningar	637 059	0
Utgående anskaffningsvärde	18 548 504	17 911 445

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-82 535	-53 566
Årets avskrivningar enligt plan	-47 885	-28 969
Utgående avskrivning enligt plan	-130 420	-82 535

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	18 418 084	17 828 910
	4 743 665	4 743 665

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	9 000 000	8 000 000
Taxeringsvärde mark	3 510 000	2 925 000
	12 510 000	10 925 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	12 510 000	10 925 000
	12 510 000	10 925 000

Not 4

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2010-12-31	2009-12-31
Försäkring	12 682	12 417
Kabel-TV	0	4 564
SBC	0	11 423
El	7 344	9 386
Bredband	19 948	0
	39 974	37 790

Not 5

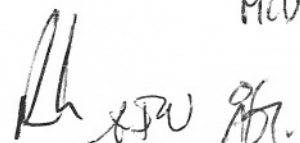
EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	8 895 394	0	0	8 895 394
Upplåtelseavgifter	306 391	0	0	306 391
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	170 305	37 530	0	132 775
Summa bundet eget kapital	9 372 090	37 530	0	9 334 560
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-289 850	-37 530	-53 682	-198 638
Årets resultat	-183 285	-183 285	53 682	-53 682
Summa ansamlad förlust	-473 135	-220 815	0	-252 320
Summa eget kapital	8 898 955	-183 285	0	9 082 240

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2010	2009
Vid årets början	132 775	32 775
Reservering enligt stadgar	37 530	40 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	60 000
Vid årets slut	170 305	132 775

MCD


Not 7	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2010-12-31	2010-12-31	2009-12-31	
Stadshypotek AB	4,750 %	3 500 000	3 500 000	2017-03-30
Stadshypotek AB	4,660 %	3 500 000	3 500 000	2012-03-30
Stadshypotek AB	2,840 %	3 500 000	3 500 000	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		10 500 000	10 500 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-262 500	0	
		10 237 500	10 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 187 500 Kr.

Not 8	2010-12-31	2009-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	1 389	1 500
Värme	34 506	28 025
Sophämtning	942	605
Extern revisor	1 500	3 750
Ränta	73 666	67 122
Fastighetskötsel	1 693	3 799
Styrelsearvode	0	8 400
Arbetsgivaravgifter	0	2 639
Snöröjning	4 875	0
	118 571	115 840


MALMÖ den 30,5 2011


Andreas Kvist
Ordförande


Åsa Gärrenstad
Ledamot

Marie-Christine Desplat
Ledamot


Pim Sahlgren
Ledamot


Anna Ilerup Wahl
suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 31,5 2011


Rolf Åström
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Lyckolodet

Org.nr 769612-8011

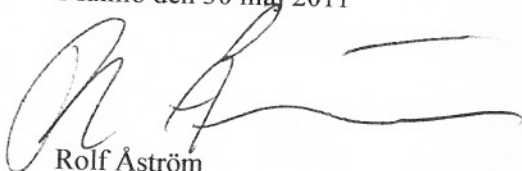
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Lyckolodet för räkenskapsåret . Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig 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 mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

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

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

Malmö den 30 maj 2011



Rolf Åström
Revisor

BUDGET	Budget 2011	Utfall 2010	Budget 2010
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	850 000	837 240	837 240
Hyror bostäder	250 000	250 998	255 368
Kabel-TV intäkter	0	850	0
Bredbandsintäkter	50 000	0	0
Öresutjämning	0	2	0
Övriga intäkter	7 800	15 547	0
	1 157 800	1 104 637	1 092 608
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel, entreprenad	-70 000	-39 386	-100 000
Fastighetsskötsel enl beställn	0	-6 624	0
Snöröjning/sandning	-5 000	-9 425	0
Städning entreprenad	0	-20 779	0
Gård	0	-1 905	0
Förbrukningsmateriel	-5 000	-5 696	-10 000
	-80 000	-83 815	-110 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-50 000
Hyseslägenheter	0	-4 787	0
Brf Lägenheter	0	-1 750	0
Tvättstuga	0	-1 063	0
Entré/trapphus	0	-1 797	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-3 938	0
Elinstallationer	0	-22 666	0
Bredband	0	-4 975	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 796	0
Vattenskada	0	-23 437	0
	-100 000	-67 209	-50 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	-21 000	0	-40 000
VVS	-156 000	0	0
Ventilation	0	-24 300	0
Balkonger/altaner	0	-49 960	0
	-177 000	-74 260	-40 000
Taxebundna kostnader			
El	-45 000	-43 697	-50 000
Värme	-220 000	-239 854	-180 000
Vatten	-50 000	-48 501	-60 000
Sophämtning/renhållning	-18 500	-17 190	-10 000
Grovsopor	-12 000	-13 601	0
	-345 500	-362 843	-300 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-13 000	-12 417	0
Kabel-TV	-20 000	-20 989	-74 000
Bredband	-60 000	-43 964	0
	-93 000	-77 370	-74 000

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt/kommunal avg.

-31 000	-31 871	-36 000
-31 000	-31 871	-36 000

Administrativa kostnader

Kreditupplysning

0	-1 000	0
---	--------	---

Revisionsarvode extern revisor

-1 500	750	0
--------	-----	---

Föreningskostnader

-2 000	-2 257	0
--------	--------	---

Fritids och Trivselkostnader

0	-370	0
---	------	---

Förvaltningsarvode

-48 000	-45 902	-46 000
---------	---------	---------

Förvaltningsarvoden övriga

-3 000	-38 953	0
--------	---------	---

Administration

-4 000	-9 401	-4 000
--------	--------	--------

Medlemsavgift SBC ek för

-4 000	-4 180	-4 000
-62 500	-101 312	-54 000

Personalkostnader

Styrelsearvode

-15 000	-29 400	0
---------	---------	---

Arbetsgivaravgifter

-5 000	-8 808	0
-20 000	-38 208	0

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad

-29 000	-28 969	-28 000
---------	---------	---------

Förbättringar

-33 800	-18 916	0
-62 800	-47 885	-28 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-971 800	-884 772	-692 000
-----------------	-----------------	-----------------

RÖRELSERESULTAT

186 000	219 865	400 608
----------------	----------------	----------------

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter

2 000	2 608	35 000
-------	-------	--------

Låneräntor

-435 000	-405 621	-400 000
----------	----------	----------

Räntekostnader skattekonto

0	-3	0
---	----	---

Övriga räntekostnader

0	-134	0
-433 000	-403 150	-365 000

RESULTAT

-247 000	-183 285	35 608
-----------------	-----------------	---------------

Ordlista

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

AVSÄTTNINGAR är för en bostadsrättsförening en reservering för framtida underhåll av fastigheten. Avsättningar styrs av föreningens stadgar och stämmobeslut.

BALANSRÄKNINGEN visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

EGET KAPITAL är föreningens nettotillgångar, d.v.s. skillnaden mellan tillgångar och skulder.

FASTIGHET är fast egendom som är upptagen eller ska upptas i fastighetsregistret. En fastighet är byggnad och mark eller bara mark.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen.

FÖRENINGSTÄMMAN är ett sätt för medlemmarna att utöva inflytande i föreningen. Ordinarie föreningsstämma innehåller årets bokslut och här kan man även välja nya styrelseledamöter.

FÖRUTBETALDA INTÄKTER är bokförda och betalda, men avser kommande räkenskapsår, t.ex. årsavgifter eller hyror.

FÖRUTBETALDA KOSTNADER är en kostnad som föreningen betalt eller fått faktura på, men som helt eller delvis hör till kommande räkenskapsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar avsedda att omsättas (säljas) och att innehas kortare än tre år, bl.a. kassa och bank.

PERIODISKT UNDERHÅLL ENLIGT

UNDERHÅLLSPLAN Utbyte/reparation som går att planera och som finns med i föreningens underhållsplan för fastigheten ("underhåll som är planerat i tid, art och omfattning") även kallat planerat underhåll. Exempel på periodiskt underhåll enligt underhållsplan/planerat underhåll är omläggning av tak, putsning av fasad, utbyte av ventilationsanläggning och utbyte av rörsystem.

REPARATIONER Utbyte/reparation av saker som gått sönder utan att man kunnat förutse detta ("underhåll som syftar till att återställa en funktion som nått en oacceptabel nivå"), även kallat felavhjälpande underhåll. Exempel på reparationer/felavhjälpande underhåll är skadegörelse, vattenskador och stuprör som fryser sönder.

RESULTATRÄKNINGEN visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt ett underskott.

STÄLLDA SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

UPPLUPNA INTÄKTER är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit likvid för per bokslutsdagen.

UPPLUPNA KOSTNADER är kostnader som tillhör räkenskapsåret men för vilka föreningen inte har fått någon faktura per bokslutsdagen.

ÅRSAVGIFT är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadge-enliga avsättningarna. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING är en sammanställning av föreningens räkenskaper och förvaltning för ett räkenskapsår och den ska behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

**SPAR DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!**

LOKALKONTOR

STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
VÄSTERÅS 021-38 25 00
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST

KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG-FREDAG
KL 07.00-21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR

STOCKHOLM 08-501 150 00

WWW.SBC.SE

