

<b>Resultaträkning</b>		2010-05-12
Belopp i kr	Not	2010-12-31
<b>Föreningens intäkter</b>	1	<b>1 728 958</b>
<b>Föreningens kostnader</b>		
Underhållskostnader	2	-320 560
Driftskostnader	3	-791 975
Administration	4	<u>-216 559</u>
		-1 329 094
<b>Resultat före avskrivningar</b>		<b>399 864</b>
Avskrivningar	5	-263 521
<b>Resultat efter avskrivningar</b>		<b>136 343</b>
Resultat från finansiella poster	6	-443 444
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-307 101</b>
Årets inkomstskatt		0
<b>Årets resultat</b>		<b>-307 101</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	7	38 942 577
Mark	7	23 014 881
Nybyggnad, Tvättstuga	7	719 302
Säkerhetsdörrar	7	495 400
Pågående ombyggnad	7	231 535
Fastighetsnät IT-Bo	8	872 401
		<b>64 276 096</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Hyses-/avgifts fordran		67 188
Övriga fordringar	9	11 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	63 152
		<b>141 590</b>
<i>Kassa och bank</i>		<b>5 145 787</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>69 563 473</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>	11	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser		44 385 000
Upplåtelseavgifter		666 637
		45 051 637
<i>Fritt eget kapital</i>		
Årets resultat		-307 101
		-307 101
		<b>44 744 536</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	12	24 000 000
		<b>24 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder		395 702
Övriga skulder	13	11 959
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	411 276
		<b>818 937</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>69 563 473</b>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Belopp i kr 2010-12-31

### Ställda säkerheter

#### *För egna skulder och avsättningar*

*Uttagna pantbrev i fastigheten:*

Lyckohjulet 5	3 st	SBAB	<u>28 000 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>			<b>28 000 000</b>

#### Ansvarsförbindelser

Inga

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

*Belopp i kr om inget annat anges*

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om avvikelser förekommer framgår det av notanteckningarna nedan.

#### **Värderingsprinciper m m**

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

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### *Tillkommande utgifter*

Tillkommande utgifter, som exempelvis värdehöjande renoveringar, läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

#### *Fordringar*

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

#### *Intäktsredovisning*

Föreningen tillämpar intäktsredovisning enligt BFNAR 2003:3. Som inkomst redovisar föreningen det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Medlemsavgifter och hyror redovisas som intäkt när det är sannolikt att de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att intäkten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på antagen underhållsplan, enligt föreningens stadgar.

### Föreningens beskattning

Föreningen beskattas på följande sätt:

Kommunal fastighetsavgift, tas ut för bostadslägenheter. För 2010 var avgiften kr 1 277 per lägenhet, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet.

Statlig fastighetsskatt tas ut för lokaler motsvarande 1% av taxeringsvärdet.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1%
Maskiner och Inventarier	5%
Pågående ombyggnad	Ingen avskrivning
Mark	Ingen avskrivning

### Not 1 Föreningens intäkter 2010

#### Hyres- och avgiftsintäkter

Årsavgifter bostadsrätter	824 414
Hyresintäkter bostäder	706 525
Hyresintäkter lokaler	139 335
Hyresintäkter Parkeringsplatser	119

#### Sidointäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	47 252
Ersättning för städning från Svenska Bostäder	11 250
Öresutjämning	63
	<b>1 728 958</b>

### Not 2 Underhållskostnader 2010

#### Löpande underhåll/repARATIONER

Hyreslägenheter / Lokaler	89 259
Värme/Ventilation/EI	32 560
Huskropp	134 758
Markytor	63 983
	<b>320 560</b>



<b>Not 3 Driftskostnader</b>	<b>2010</b>
Städning	59 161
Fastighets el	38 493
Uppvärmning	320 478
Vatten	74 626
Sophämtning	44 933
Hyra tvättstuga	20 400
Kabel TV / Internet	28 139
Fastighetsförsäkring	12 778
Förvaltningskostnader	114 380
Kommunalavgift/Fastighetsskatt	67 943
Övriga driftskostnader	<u>10 644</u>
	<b>791 975</b>

<b>Not 4 Administration</b>	<b>2010</b>
Förbrukningsinventarier/material	30 656
Kontorsmaterial	3 294
Telefon/Data/Internet	6 622
Kurs för styrelsemedlemmar	16 065
Mäklararvode	35 000
Revisionsarvode	15 000
Konsultarvode	54 663
Föreningsverkskamhet	53 158
Bankavgifter	<u>2 101</u>
	<b>216 559</b>

<b>Not 5 Avskrivningar</b>	<b>2010</b>
Byggnader	244 922
Fastighetsnät IT-Bo	<u>18 599</u>
	<b>263 521</b>

<b>Not 6 Resultat från finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>2010</b>
<i>Intäkter</i>	
Ränteintäkter	249
Krav- & ränteintäkter, boende	<u>350</u>
	599
<i>Kostnader</i>	
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>444 043</u>
	444 043
	<b>443 444</b>

**Not 7 Byggnader och Mark** **2010**

**Byggnader**

Föreningens fastighet består av Lyckohjulet 5. Fastigheten hade år 2010 ett taxeringsvärde på tkr 54 118 varav markvärde tkr 24 013.

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	0
Nyanskaffningar	
Byggnad	39 187 499
Tvättstuga, nybyggnad	719 302
Säkerhetsdörrar	495 400
Pågående ombyggnation	<u>231 535</u>
	40 633 736

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början	0
Årets avskrivning enligt plan	
Byggnader	244 922
Tvättstuga, nybyggnad	0
Säkerhetsdörrar	0
Pågående ombyggnation	0
	244 922

**Planenligt restvärde vid årets slut** **40 388 814**

**Mark** **23 014 881**

**Bokfört värde vid årets slut** **63 403 695**

**Not 8 Inventarier** **2010**

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	0
Nyanskaffningar	
Fastighetsnät IT-Bo	891 000
	<u>891 000</u>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början	0
Årets avskrivning enligt plan	
Fastighetsnät IT-Bo	18 599
	<u>18 599</u>

**Planenligt restvärde vid årets slut** **872 401**

**Not 9 Övriga fordringar** **2010**

Svenska Bostäder ersättning städning	11 250
	<u>11 250</u>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2010</b>
Förutbetalda försäkringspremie	6 815
Förutbetald Stokab	6 981
Förutbetald Com Hem	3 798
Förutbetalt Förvaltningsavtal	<u>45 558</u>
	<b>63 152</b>

**Not 11 Förändring Eget Kapital**

	Insatser	Upplåtelseavgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0	0
Under året	44 385 000	666 637			
Årets resultat					-307 101
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>44 385 000</b>	<b>666 637</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-307 101</b>

Från och med räkenskapsåret 2004 behandlas fonden för yttre underhåll enligt BFNAR 2003:4, vilket innebär att reserverade medel för framtida fastighetsunderhåll redovisas som egen post under rubriken Bundet kapital i balansräkningen. Reservering respektive ianspråkstagande skall ske genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Beslut om disponering skall fattas av föreningsstämman.

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

		Räntesats	Amortering	Villkors änd.	Skuld
Kreditinstitut					
SBAB	103640	2,770%	0	3-mån lån	6 000 000
SBAB	103926	2,770%	0	3-mån lån	6 000 000
SBAB	104000	2,800%	0	2013-03-07	6 000 000
SBAB	104035	3,710%	0	2015-03-12	<u>6 000 000</u>
					24 000 000
Avgår kortfristig del					<u>0</u>
Summa långfristig skuld					<b>24 000 000</b>

3-månaders lån med rörlig ränta, %-sats anger ränteläge 2010-12-31

**Not 13 Övriga skulder**

	<b>2010</b>
Utgående moms	<u>11 959</u>
	<b>11 959</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och  
Förutbetalda intäkter**

	<b>2010</b>
Föreningsverksamhet	30 452
Förutbetalda avgifter/hyra	237 320
Revisorarvode	15 000
Fjärrvärme	88 605
Elkostnad	8 914
Städning	6 625
Hushålls- och grovsopor	10 552
Trasig belysning tvättstuga	3 659
Handelsbanken	10 149
	<b>411 276</b>

Hägersten 2011-

\_\_\_\_\_  
Gunnar Palm  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Thomas Loftén

\_\_\_\_\_  
Per-Ola Lidström

\_\_\_\_\_  
Anita Lindberg

\_\_\_\_\_  
Sven Lindeman

\_\_\_\_\_  
Aziz el Kharraz

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2011- -

\_\_\_\_\_  
Leif Andersson  
Revisor, BoRevision



Brf Lyckohjulet 5  
Dansbanevägen 8 – 28 Hägersten

# BRF Lyckohjulet 5

Verksamhetsberättelse 2010 – 2011



## Verksamhetsberättelse

Avser Brf Lyckohjulet 5 för perioden 2010-05-31 – 2011-05-26

## Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen i föreningen har under perioden haft följande sammansättning:

Ordförande	Gunnar Palm	
Ord ledamöter	P-O Lidström Sven Lindeman Anita Lindberg Aziz El Kharazz Thomas Loftén Karin Sjödin	(Avgick på egen begäran 2010-09-27)
Suppleanter	Birgitta Heron Maria Svan	

Anita Lindberg har valts som sekreterare på samtliga styrelsemöten.

Valberedning

Valberedningen i föreningen har under perioden haft följande sammansättning:

Sammanställande	Erik Dahl Kicki Blanck	(Avgick på egen begäran under perioden)
	Nicholas Cheropoulos	(Avgick på egen begäran under perioden)
	Teresa Acuna Lopez	(Valdes in i samband med att Nicholas avgick)

Revisorer

Extern revisor har under perioden varit revisor Leif Andersson, Bo Revision AB.  
Inget val av internrevisor från föreningen skedde vid föregående årsmöte.

### **Föregående årsstämma**

Föregående årsstämma hölls den 31 maj 2010 i föreningens lokal Dansbanevägen 24-26.

### **Extra föreningsstämma**

En extra föreningsstämma hölls den 2010-10-21 i föreningens lokal Dansbanevägen 24-26. Stämman var påkallad av ett antal kritiska medlemmar. Stämman resulterade inte i någon förändring av styrelsens sammansättning.

### **Styrelsemöten**

Styrelsen har under perioden haft 9 st protokollförda möten samt ett antal planeringssammankomster och konstituerande möte vid årsstämman.

### **Hyresnämnden**

Styrelsen har vid två tillfällen under perioden varit kallad till hyresnämndsförhandling. Föreningen förlorade det första ärendet som avsåg ansökan om lägenhetsbyte mellan hyresgäst i föreningen och en boende hos annan hyresvärd. Däremot biföll hyresnämnden föreningens ståndpunkt i det andra ärendet, då föreningen nekat hyresgäst att förvärva hyreslägenheten.

### **Lägenhetsöverlåtelser**

Under perioden har ett byte av hyresrätt genomförts i fastigheten, föreningen har sålt 3 st lägenheter.

Under perioden har 4 st bostadsrätter sålts i fastigheten.

### **Uthyrning av lokaler**

Kontrakt med tre nya hyresgäster har tecknats för lokalerna på Dansbanevägen 6, 14 och 26

### **Banklån**

I samband övertagandet av fastigheten upptogs fem lån till ett belopp av 28 000 000 kr. I oktober 2010 löste föreningen ett lån hos SBAB motsvarande 4 000 000 kr.



## **Vidtagna åtgärder i fastigheten – Investeringar - Förbättringsarbeten**

Under perioden har följande projekt genomförts i fastigheten:

- Byggnation av tvättstuga Dansbanevägen 14 - 16
- Målning av källargång genom hela huset, Dansbanevägen 8-28
- Byte av källardörrar till inbrottsförstärkta branddörrar
- Tillfällig utplacering av återvinningskärl
- Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar i de lägenheter som saknade
- Källarstädning med hjälp av engagerade medlemmar
- Byte av låssystem i allmänna utrymmen
- Renovering lägenhet 62 och 63 Dansbanevägen 28 inför försäljning
- Byggnation av grovtvättstuga Dansbanevägen 14 – 16
- Borttagning av sjuka träd på fram och baksida av fastighet
- Byte av dörrstängare och kodlås samt justering av ellås i samtliga portar
- Utfört iordningsställande av barnvagnsrum Dansbanevägen 10
- Utfört systematiskt brandskyddsarbete i fastigheten med hjälp av Securitas

## **Pågående / beslutade åtgärder**

Följande åtgärder har styrelsen fattat beslut om att genomföra i närtid:

- Byte av elstigarledningar fram till samtliga lägenheter, start juni 2011
- Målning och renovering av samtliga trapphus, start juni 2011

## **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att:

årets förlust	-307 101
disponeras sålunda	
till yttre reparationsfonden överföres	
0,1% av taxeringsvärdet	54 000
i ny räkning överföres	<u>-361 101</u>
	-307 101

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Styrelsen

Hägersten Maj 2011