

Styrelsen för
Brf. Lyckohjulet 5

Org nr 769619-6133

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret

2011

Innehåll:

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	4
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Noter och redovisningsprinciper samt bokslutskommentarer	6
Underskrifter	11

Verksamhetsberättelse

Avser Brf Lyckohjulet 5 för perioden 2011-01-01—2011-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen i föreningen har under perioden haft följande sammansättning:

Ordförande	Gunnar Palm
Ord ledamöter	P-O Lidström
	Anita Loftén
	Thomas Loftén
	Theresa Acuna Lopez (avgick på egen begäran 2011-11-05)
Suppleanter	Birgitta Heron
	Maria Svan

Anita Loftén har valts som sekreterare fram till 2012-01-10. Därefter har P-O Lidström valts som sekreterare.

Valberedning

Valberedningen i föreningen har under perioden haft följande sammansättning:

Samman kallande	Fredrik Norberg
	Sven Lindeman
	Evakarin Sundqvist (avgick på egen begäran)

Revisorer

Extern revisor har under perioden varit revisor Marcus Noreby, BoRevision AB.

Inget val av internrevisor från föreningen skedde vid föregående årsmöte. *mn*

Föregående årstämma

Föregående årstämma hölls den 2011-05-26 i restaurang Carusell, Karusellplan

Styrelsemöten

Styrelsen har under perioden haft 8 st protokollförda möten samt ett antal planeringssammankomster och konstituerande möte vid årstämman.

Hyresnämnden

Styrelsen har ett pågående ärende i Hyresnämnden/Miljöförvaltningen. En hyresgäst har ansökt om en totalrenovering av sin lägenhet.

Lägenhetsöverlåtelser

Efter räkenskapsåret har föreningen sålt två lägenhet och en lägenhet ligger ute för försäljning.

Under perioden har 7 st bostadsrätter sålts i fastigheten.

Uthyrning av lokaler

Samtliga lokaler är uthyrda

Banklån

I januari 2012 upptogs ett lån till ett belopp av 1 500 000 kr hos SBAB.

Vidtagna åtgärder i fastigheten – Investeringar – Förbättringsarbeten

Under perioden har följande projekt genomförts i fastigheten

- Byte av elstigarledningar fram till samtliga lägenheter
- Renovering av stengolv i trapphus
- Målning i trapphus
- Särskild utredning av elarbetet

Pågående / beslutade åtgärder

- Färdigställande av grillplats
- Bygglov för miljöstuga
- Tvist med Adelsö el AB pga bristfälligt utfört elarbete. Efter resultatet av den särskilda utredningen.

mn

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras enligt följande:

Till föreningens förfogande står:

Balanserad förlust	-361 101
Årets förlust	<u>-1 796 955</u>
	-2 158 056

att disponeras sålunda

Till reparationsfonden	
avsätts	500 000
ianspråktages	-54 000
i ny räkning balanseras	<u>-2 604 056</u>
	-2 158 056 <i>mn</i>

Resultaträkning		2011-01-01	2010-05-12
Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
Föreningens intäkter	1	2 603 144	1 728 958
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-1 672 279	-320 560
Driftskostnader	3	-1 203 317	-791 975
Administration	4	<u>-170 211</u>	<u>-216 559</u>
		-3 045 807	-1 329 094
Resultat före avskrivningar		-442 663	399 864
Avskrivningar	5	-498 642	-263 521
Resultat efter avskrivningar		-941 305	136 343
Resultat från finansiella poster	6	-855 650	-443 444
Årets resultat		-1 796 955	-307 101

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	7	38 550 702	38 942 577
Mark	7	23 014 881	23 014 881
Nybyggnad, Tvättstuga	7	695 628	719 302
Säkerhetsdörrar	7	889 720	495 400
Pågående ombyggnad	7	3 743 965	231 535
Fastighetsnät IT-Bo	8	842 701	872 401
Inventarier	8	<u>87 975</u>	<u>0</u>
		67 825 572	64 276 096
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses-/avgifts fordran		62 902	67 188
Övriga fordringar	9	13 175	11 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	<u>64 840</u>	<u>63 152</u>
		140 917	141 590
Kassa och bank		123 678	5 145 787
Summa tillgångar		68 090 167	69 563 473

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		44 385 000	44 385 000
Upplåtelseavgifter		666 637	666 637
Fond för yttre underhåll		<u>54 000</u>	<u>0</u>
		45 105 637	45 051 637
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-361 101	0
Årets resultat		<u>-1 796 955</u>	<u>-307 101</u>
		<u>-2 158 056</u>	<u>-307 101</u>
		42 947 581	44 744 536
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	<u>24 000 000</u>	<u>24 000 000</u>
		24 000 000	24 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		723 032	395 702
Skatteskuld		25 811	0
Övriga skulder	13	1 677	11 959
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	<u>392 066</u>	<u>411 276</u>
		1 142 586	818 937
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 090 167	69 563 473

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Belopp i kr		2011-12-31	2010-12-31
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
<i>Uttagna pantbrev i fastigheten:</i>			
Lyckohjulet 5	3 st SBAB	<u>28 000 000</u>	<u>28 000 000</u>
Summa ställda säkerheter		28 000 000	28 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga _{mn}

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 2011 var avgiften kr 1 302 per lägenhet, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet.

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

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%
Mark	Ingen avskrivning
Tvättstuga	5%
Säkerhetsdörrar	3,34%
Fastighetsnät IT-Bo	3,34%
Inventarier	10%
Pågående ombyggnad	Ingen avskrivning

Not 1	Föreningens intäkter	2011	2010
<i>Hyses- och avgiftsintäkter</i>			
	Årsavgifter bostadsrätter	1 495 261	824 414
	Hysesintäkter bostäder	790 907	706 525
	Hysesintäkter lokaler	75 350	139 335
	Hysesintäkter Parkeringsplatser	222 562	119
<i>Sidointäkter</i>			
	Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	18 182	47 252
	Fastighetsskatt	815	0
	Ersättning för städning från Svenska Bostäder	0	11 250
	Öresutjämning	<u>67</u>	<u>63</u>
		2 603 144	1 728 958

Not 2	Underhållskostnader	2011	2010
<i>Löpande underhåll/repARATIONER</i>			
	Hyseslägenheter / Lokaler	126 371	89 259
	Ombyggnads-&Överlåtelsebesiktningar	39 575	0
	Lägenhetsreparationer	609 922	
	Värme/Ventilation/Sanitet/EI	127 139	32 560
	Huskropp, övrigt	177 775	134 758
	Markytor	<u>112 412</u>	<u>63 983</u>
		1 193 194	320 560
<i>Periodiskt underhåll/repARATIONER</i>			
	Portar/Dörrar	103 591	0
	VVS	148 125	0
	Huskropp, övrigt	37 020	0
	Markytor	<u>190 349</u>	<u>0</u>
		479 085	0
		1 672 279	320 560

mn

Not 3 Driftskostnader	2011	2010
Uppvärmning	610 716	320 478
Fastighets el	83 395	38 493
Vatten	50 637	74 626
Sophämtning	59 544	44 933
Städning	98 496	59 161
Snöröjning	22 275	0
Hyra tvättstuga	0	20 400
Kabel TV / Internet	44 031	28 139
Fastighetsförsäkring	20 505	12 778
Förvaltningskostnader	182 232	114 380
Kommunalavgift/Fastighetsskatt	115 716	67 943
Övriga driftskostnader	3 634	10 644
Avgår avdragsgill moms	<u>-87 864</u>	<u>0</u>
	1 203 317	791 975

Not 4 Administration	2011	2010
Förbrukningsinventarier	3 000	30 656
Kontorsmaterial	1 332	3 294
Telefon/Data/Internet	9 203	6 622
Kurs för styrelsemedlemmar	0	16 065
Mäklararvode	0	35 000
Revisionsarvode	21 250	15 000
Konsultarvode	76 081	54 663
Föreningsverksamhet	53 069	53 158
Bankavgifter	3 976	2 101
Övriga externa kostnader	<u>2 300</u>	<u>0</u>
	170 211	216 559

Not 5 Avskrivningar	2011	2010
Byggnader	391 875	244 922
Tvättstuga	36 612	0
Säkerhetsdörrar	30 680	0
Fastighetsnät IT-Bo	29 700	18 599
Inventarier	<u>9 775</u>	<u>0</u>
	498 642	263 521

Not 6 Resultat från finansiella intäkter och kostnader	2011	2010
<i>Intäkter</i>		
Ränteintäkter	2 097	249
Krav- & ränteintäkter, boende	<u>4 240</u>	<u>350</u>
	6 337	599
<i>Kostnader</i>		
Leverantörer	2 127	0
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>859 860</u>	<u>444 043</u>
	861 987	444 043
	855 650	443 444

Not 7 Byggnader och Mark **2011** **2010**

Byggnader

Föreningens fastighet består av Lyckohjulet 5. Fastigheten hade år 2011 ett taxeringsvärde på tkr 54 118 (54 118) varav markvärde tkr 24 013 (24 013).

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början

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

Nyanskaffningar

Byggnad	0	39 187 499
Tvättstuga, nybyggnad	12 938	719 302
Säkerhetsdörrar	425 000	495 400
Pågående ombyggnation	<u>3 512 430</u>	<u>231 535</u>
	3 950 368	40 633 736

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	244 922	0
Tvättstuga, nybyggnad	0	0
Säkerhetsdörrar	0	0
Pågående ombyggnation	<u>0</u>	<u>0</u>
	244 922	0

Årets avskrivning enligt plan

Byggnader	391 875	244 922
Tvättstuga, nybyggnad	36 612	0
Säkerhetsdörrar	30 680	0
Pågående ombyggnation	<u>0</u>	<u>0</u>
	459 167	244 922

Planenligt restvärde vid årets slut **43 880 015** **40 388 814**

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

Bokfört värde vid årets slut **66 894 896** **63 403 695**

Not 8 Inventarier **2011** **2010**

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början

Fastighetsnät IT-Bo	<u>891 000</u>	<u>0</u>
	891 000	0

Nyanskaffningar

Fastighetsnät IT-Bo	0	891 000
Inventarier	<u>97 750</u>	<u>0</u>
	97 750	891 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Fastighetsnät IT-Bo	<u>18 599</u>	<u>0</u>
	18 599	0

Årets avskrivning enligt plan

Fastighetsnät IT-Bo	29 700	18 599
Inventarier	<u>9 775</u>	<u>0</u>
	39 475	18 599

Planenligt restvärde vid årets slut **930 676** **872 401**

Not 9 Övriga fordringar	2011	2010
Svenska Bostäder ersättning städning	0	11 250
Skattekonto	3 464	0
Vilande utgående moms	<u>9 711</u>	<u>0</u>
	13 175	11 250

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2011	2010
Förutbetalda försäkringspremie	6 845	6 815
Förutbetald Stokab	6 981	6 981
Förutbetald Com Hem	4 286	3 798
Förutbetalt Förvaltningsavtal	<u>46 728</u>	<u>45 558</u>
	64 840	63 152

Not 11 Förändring Eget Kapital

	Insatser	Upplåtelseavgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	44 385 000	666 637	0	0	-307 101
Under året	0	0	54 000	-307 101	307 101
				-54 000	
Årets resultat					-1 796 955
Belopp vid årets utgång	44 385 000	666 637	54 000	-361 101	-1 796 955

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					2011	2010
Kreditinstitut		Räntesats	Amortering	Villkors änd.		Skuld
SBAB	103640	4,460%	0	3-mån lån	6 000 000	6 000 000
SBAB	103926	4,260%	0	3-mån lån	6 000 000	6 000 000
SBAB	104000	2,800%	0	2013-03-07	6 000 000	6 000 000
SBAB	104035	3,710%	0	2015-03-12	<u>6 000 000</u>	<u>6 000 000</u>
					24 000 000	24 000 000
Avgår kortfristig del						0
Summa långfristig skuld						24 000 000

3-månaders lån med rörlig ränta, %-sats anger ränteläge 2011-12-31

Not 13 Övriga skulder	2011	2010
Utgående moms	<u>1 677</u>	<u>11 959</u>
	1 677	11 959

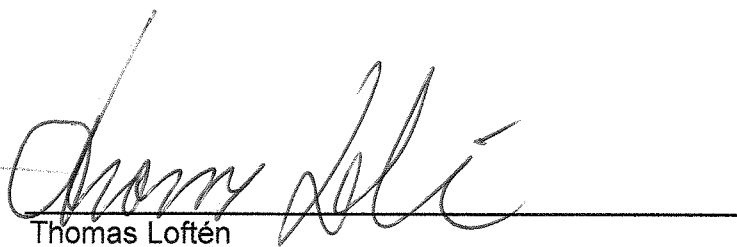
**Not 14 Upplupna kostnader och
Förutbetalda intäkter**

	2011	2010
Föreningsverksamhet	17 278	30 452
Förutbetalda avgifter/hyra	244 360	237 320
Revisorarvode	15 000	15 000
Fjärrvärme	75 194	88 605
Elkostnad	6 570	8 914
Städning	3 100	6 625
Hushålls- och grovsopor	9 380	10 552
Övrigt	21 184	3 659
Handelsbanken	<u>0</u>	<u>10 149</u>
	392 066	411 276

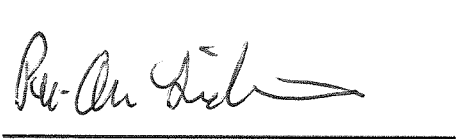
Hägersten 2012-05-08



Gunnar Palm
Ordförande



Thomas Loftén

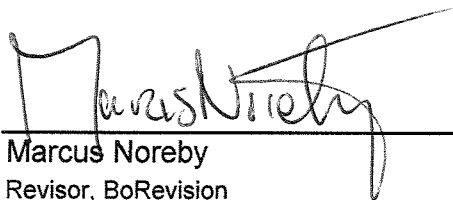


Per-Ola Lidström



Anita Loftén

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2012-05-09



Marcus Noreby
Revisor, BoRevision

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lyckohjulet 5, org.nr. 769619-6133

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Lyckohjulet 5 för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Lyckohjulet 5 för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorens ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

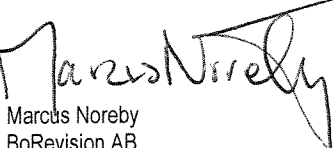
Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Övriga upplysningar

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag upplysa om följande: Enligt föreningens stadgar ska styrelsen upprätta en underhållsplan och genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet. Av årsredovisningen framgår att föreningens resultat är kraftigt negativt. Avgiften ger inte utrymme för avsättning till fond för yttre underhåll.

Stockholm den 9 maj 2012



Marcus Noreby
BoRevision AB