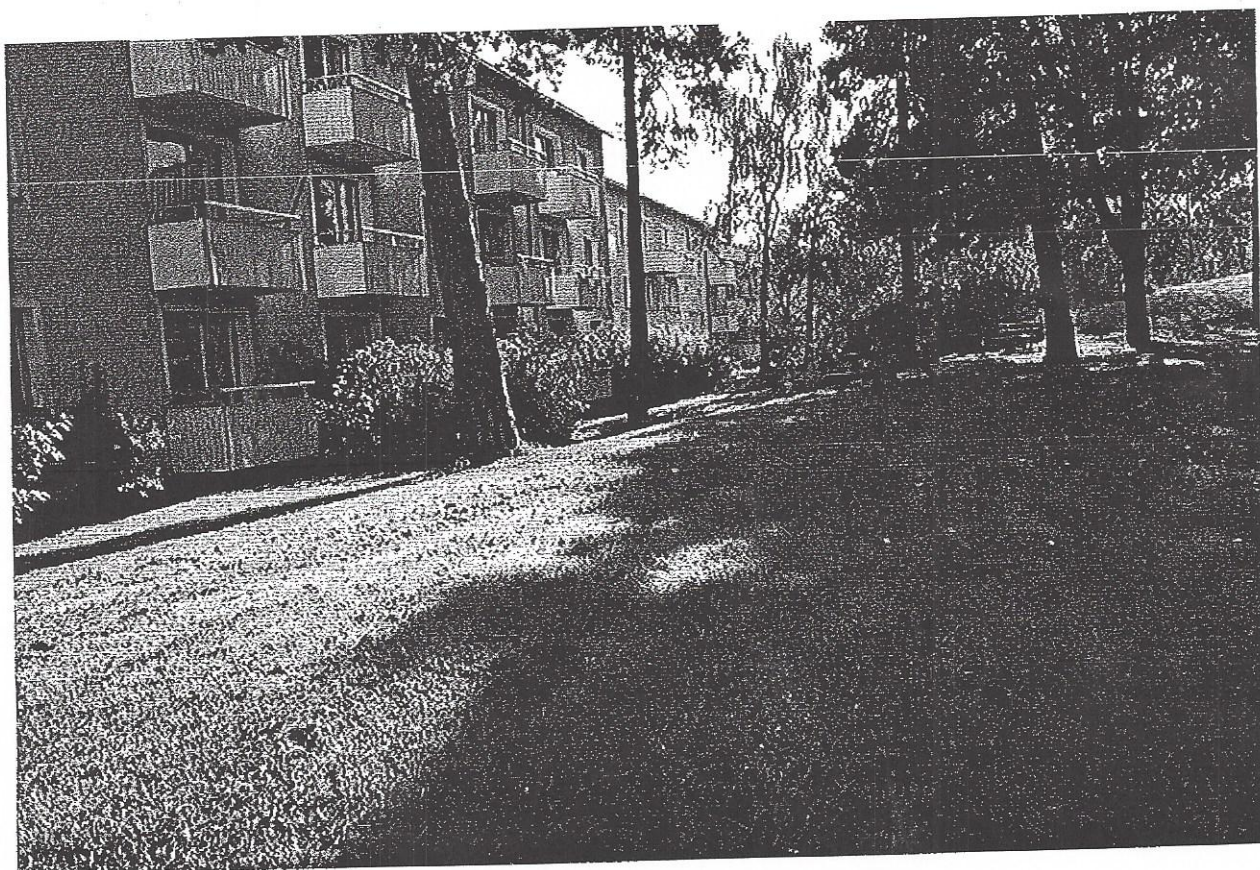


Årsredovisning 2012

BRF Lyckohjulet 5 769619-6133



Verksamhetsberättelse

Styrelsen för Brf Lyckohjulet 5 får härmed avge följande förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2012/2013.

Brf. Lyckohjulet förvärvade 11 maj 2010 fastigheterna Dansbanevägen 6-28 i Hägersten av Svenska Bostäder till ett belopp av kr 60 000 000. Marken på 7 029 kvm är friköpt. Fastighetsbeståndet utgör 3 våningshus med källare byggda 1946 och renoverade 1982. Föreningen består av 68 lägenheter varav 54 bostadsrätter och 14 hyresrätter. Av föreningens 8 lokaler är 7 st utyrda.

Föregående ordinarie årsstämma hölls den 21 maj 2012 i Filadelfiakyrkan, Västbergaallé 9 i Hägersten då följande val gjordes:

Styrelse

Ordförande	Gunnar Palm
Ord ledamöter	P-O Lidström Annica Nord Thomas Loftén
Suppleanter	Fredrik Norberg Maria Swahn

Styrelsen har under perioden haft 9 st protokollförda möten förutom det konstituerande mötet som skedde direkt efter avslutad årsstämma. P-O Lidström har valts som sekreterare på samtliga styrelsemöten.

Valberedning

Sammanställande	Sven Lindeman Birgitta Heron
-----------------	---------------------------------

Revisor

Marcus Noreby, Bo Revision AB. Inget val av internrevisor från föreningen skedde .

MW

Förvaltning

För föreningens tekniska förvaltning och skötsel står Lohtumgruppen och den ekonomiska förvaltningen ombesörjs av Reonomi Redovisning & Förvaltning.

Under året har föreningen upplåtit 3 st lägenheter till ett värde av kr 5 250 000, och 4 st lägenheter överlåtits.

I januari 2013 löste föreningen ett lån hos SBAB på kr 1 500 000. Två lån med 3-månaders bindningstid har bundits och ska omförhandlas 2014.

Efter räkenskapsårets utgång har ett lokalkontrakt upphört. Lokalen är 90 kvm och styrelsen planerar att disponera lokalen till grovsoprum, barnvagnsrum och cykelrum. För att kunna disponera en del av lokalen till grovsopor, tidningsinsamling har föreningen ansökt om bygglov. Det finns även en möjlighet att avgränsa en yta för uthyrning till mindre kontor.

Under året har renoveringar av trapphus och el färdigstälts. Renoveringsarbetet har kostat kr 4 820 460 och finansierats via försäljningar av friställda hyresrätter. Tyvärr har entreprenören för el-arbetena inte färdigställt arbetet enligt upphandlingen och föreningen har anlitat en advokat för att lösa tvisten. Hitintills nedlagda kostnader är kr 106 356, föreningens försäkring ska täcka kostnaden förutom självrisker.

Föreningen har även en pågående tvist i hyresnämnden med en hyresgäst, föreningen företräds av Fastighetsägarnas juridiska avdelning. Tvisten avser krav om att köpa lägenheten till samma pris som erbjudandet till samtliga hyresgäster år 2010, reparationer samt olovlig andrahandsuthyrning. Nedlagda kostnader i årets räkenskaper kr 93 412.

Under året har även två lokaler fått vattenskador. I den lokal som används till styrelserum trängde vatten in via grunden. Försäkringsbolaget ersätter inte skadan eftersom den inte orsakats av vatten från gatan eller ovanifrån, inte heller Svenska Bostäder, tidigare ägare, anser sig betalningsansvarig. Återställandet av lokalen har kostat kr 417 200. I den andra lokalen på Dansbanevägen 8 har vatten trängt in utifrån och återställandet har kostat kr 241 477. Skadan ska täckas av försäkringen så när som på självrisker 2 prisbasbelopp.

Under året har också en grillplats färdigstälts, och det är styrelsens förhoppning att det ska bli en naturlig samlingspunkt för föreningens medlemmar. Styrelsen har även beslutat att iordningsställa en lekplats, ett projekt som avses att påbörjas under 2013.

MW

År 2012 visar på ett negativt resultat främst beroende på att intäkter från försäljningen av lägenheter inte redovisas över resultaträkningen och de kostnader av engångskaraktär som ovan redogjorts för. I styrelsens handlingsplan ingår att åtgärda fastigheternas eftersatta underhåll för att bibehålla och öka medlemmarnas kapital. Styrelsen ämnar även undersöka vilka möjligheter som finns för att sänka driftkostnaderna, ex.vis installation av bergvärme istället för byte av fjärrvärmecentralen och individuell mätning av vatten.

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras enligt följande:

Till föreningens förfogade står:

Balanserad förlust	-2 604 056
Årets förlust	<u>- 1 955 427</u>
	-4 559 483

Att disponeras sålunda

Till reparationsfonden

avsätts	500 000
i ny räkning balanseras	<u>-5 014 783</u>
	-5 059 483

MN

Resultaträkning		2012-01-01	2011-01-01
Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
Föreningens intäkter	1	2 839 206	2 603 144
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-544 143	-1 672 279
Driftskostnader	3	-2 108 244	-1 203 317
Administration	4	<u>-544 837</u>	<u>-170 211</u>
		-3 197 224	-3 045 807
Resultat före avskrivningar		-358 018	-442 663
Avskrivningar	5	-660 721	-498 642
Resultat efter avskrivningar		-1 018 739	-941 305
Resultat från finansiella poster	6	-936 688	-855 650
Årets resultat		-1 955 427	-1 796 955

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	7	38 158 827	38 550 702
Mark	7	23 014 881	23 014 881
Tvättstuga	7	659 016	695 628
El-renovering	7	2 385 552	0
Trapphus renovering	7	2 274 226	0
Säkerhetsdörrar	7	899 473	889 720
Pågående ombyggnad	7	0	3 743 965
Fastighetsnät IT-Bo	8	813 001	842 701
Inventarier	8	<u>78 200</u>	<u>87 975</u>
		68 283 176	67 825 572
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses-/avgifts fordran		123 863	62 902
Övriga fordringar	9	6 483	13 175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	<u>226 904</u>	<u>64 840</u>
		357 250	140 917
Kassa och bank		4 360 963	123 678
Summa tillgångar		73 001 389	68 090 167

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		47 070 000	44 385 000
Upplåtelseavgifter		3 231 637	666 637
Fond för yttre underhåll		<u>500 000</u>	<u>54 000</u>
		50 801 637	45 105 637
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 604 056	-361 101
Årets resultat		<u>-1 955 427</u>	<u>-1 796 955</u>
		<u>-4 559 483</u>	<u>-2 158 056</u>
		46 242 154	42 947 581
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	<u>25 500 000</u>	<u>24 000 000</u>
		25 500 000	24 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		152 409	723 032
Skatteskuld		21 110	25 811
Övriga skulder	13	27 024	1 677
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	<u>1 058 692</u>	<u>392 066</u>
		1 259 235	1 142 586
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 001 389	68 090 167

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Belopp i kr		2012-12-31	2011-12-31
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
<i>Uttagna pantbrev i fastigheten:</i>			
Lyckohjulet 5	3 st SBAB	28 000 000	28 000 000
Summa ställda säkerheter		28 000 000	28 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	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.

MN

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.

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 2012 var avgiften kr 1 365 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%
Mark	Ingen avskrivning
Tvättstuga	5%
El-renovering	3,34%
Renovering trapphus	3,34%
Säkerhetsdörrar	3,34%
Fastighetsnät IT-Bo	3,34%
Inventarier	10%

MW

Not 1 Föreningens intäkter	2012	2011
<i>Hyses- och avgiftsintäkter</i>		
Årsavgifter bostadsrätter	1 553 900	1 495 261
Hysesintäkter bostäder	734 733	790 907
Hysesintäkter lokaler	337 106	297 912
Hysesintäkter Parkeringsplatser	2 100	0
<i>Sidoinkäkter</i>		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	16 000	18 182
Fastighetsskatt	0	815
Försäkringsersättning	195 300	0
Öresutjämning	<u>67</u>	<u>67</u>
	2 839 206	2 603 144

Not 2 Underhållskostnader	2012	2011
<i>Löpande underhåll/reparationer</i>		
Hyseslägenheter / Lokaler	12 599	126 371
Ombyggnads- & Överlåtelsebesiktningar	40 001	39 575
Lägenhetsreparationer	163 127	609 922
Värme/Ventilation/Sanitet/EI	26 885	127 139
Huskropp, övrigt	37 711	177 775
Markytor	<u>70 655</u>	<u>112 412</u>
	350 978	1 193 194
<i>Periodiskt underhåll/reparationer</i>		
Portar/Dörrar	0	103 591
VVS	0	148 125
Tak	97 500	0
Huskropp, övrigt	35 640	37 020
Markytor	<u>60 025</u>	<u>190 349</u>
	193 165	479 085
	544 143	1 672 279

Not 3 Driftskostnader	2012	2011
Uppvärmning	640 906	610 716
Fastighets el	65 312	83 395
Vatten	108 210	50 637
Sophämtning	92 129	59 544
Städning	106 239	98 496
Snöröjning	79 500	22 275
Kabel TV / Internet	45 224	44 031
Fastighetsförsäkring	20 896	20 505
Förvaltningskostnader	161 930	182 232
Bevakning	42 677	
Kommunalavgift/Fastighetsskatt	120 000	115 716
Övriga driftskostnader	103	3 634
Skador & självrisker	679 387	0
Avgår avdragsgill moms	<u>-54 269</u>	<u>-87 864</u>
	2 108 244	1 203 317

mn

Not 4 Administration	2012	2011
Förbrukningsinventarier	31 084	3 000
Kontorsmaterial	1 989	1 332
Telefon/Data/Internet	5 261	9 203
Kurs för styrelsemedlemmar	0	0
Mäklararvode	112 450	0
Styrelsearvode	57 824	0
Revisionsarvode	21 625	21 250
Konsultarvode	253 793	76 081
Föreningsverksamhet	51 638	53 069
Bankavgifter	2 550	3 976
Övriga externa kostnader	<u>6 623</u>	<u>2 300</u>
	544 837	170 211

Not 5 Avskrivningar	2012	2011
Byggnader	391 875	391 875
Tvättstuga	36 612	36 612
El-renovering	82 260	0
Säkerhetsdörrar	32 077	30 680
Renovering trapphus	78 422	0
Fastighetsnät IT-Bo	29 700	29 700
Inventarier	<u>9 775</u>	<u>9 775</u>
	660 721	498 642

Not 6 Resultat från finansiella intäkter och kostnader	2012	2011
<i>Intäkter</i>		
Ränteintäkter	20 182	2 097
Krav- & ränteintäkter, boende	<u>5 481</u>	<u>4 240</u>
	25 663	6 337
<i>Kostnader</i>		
Leverantörer	1 518	2 127
Räntekostnader långfristiga skulder	960 781	859 860
Övriga skuldrelaterade poster	<u>52</u>	<u>0</u>
	962 351	861 987
	936 688	855 650

12

Not 7 Byggnader och Mark

2012

2011

Byggnader

Föreningens fastighet består av Lyckohjulet 5. Fastigheten hade år 2012 ett taxeringsvärde på tkr 54 118 (54 118) varav markvärde tkr 24 013 (24 013).

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnad	39 187 499	39 187 499
Tvättstuga, nybyggnad	732 240	719 302
Säkerhetsdörrar	920 400	495 400
Pågående ombyggnation	<u>3 743 965</u>	<u>231 535</u>
	44 584 104	40 633 736

Nyanskaffningar

Byggnad	0	0
Tvättstuga, nybyggnad	0	12 938
El-renovering	2 467 812	
Säkerhetsdörrar	41 830	425 000
Renovering trapphus	2 352 648	
Pågående ombyggnation	<u>-3 743 965</u>	<u>3 512 430</u>
	1 118 325	3 950 368

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	636 797	244 922
Tvättstuga, nybyggnad	36 612	0
Säkerhetsdörrar	30 680	0
Pågående ombyggnation	<u>0</u>	<u>0</u>
	704 089	244 922

Årets avskrivning enligt plan

Byggnader	391 875	391 875
Tvättstuga, nybyggnad	36 612	36 612
El-renovering	82 260	0
Säkerhetsdörrar	32 077	30 680
Renovering trapphus	78 422	0
Pågående ombyggnation	<u>0</u>	<u>0</u>
	621 246	459 167

Planenligt restvärde vid årets slut

44 377 094 **43 880 015**

Mark

23 014 881 **23 014 881**

Bokfört värde vid årets slut

67 391 975 **66 894 896**

mj

Not 8 Inventarier	2012	2011
Ackumulerade anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
Fastighetsnät IT-Bo	891 000	891 000
Inventarier	<u>97 750</u>	<u>0</u>
	988 750	891 000
<i>Nyanskaffningar</i>		
Fastighetsnät IT-Bo	0	0
Inventarier	<u>0</u>	<u>97 750</u>
	0	97 750
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
<i>Vid årets början</i>		
Fastighetsnät IT-Bo	48 299	18 599
Inventarier	<u>9 775</u>	<u>0</u>
	58 074	18 599
<i>Årets avskrivning enligt plan</i>		
Fastighetsnät IT-Bo	29 700	29 700
Inventarier	<u>9 775</u>	<u>9 775</u>
	<u>39 475</u>	<u>39 475</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	891 201	930 676

Not 9 Övriga fordringar	2012	2011
Skattekonto	3 553	3 464
Mervärdesskatt	<u>2 930</u>	<u>9 711</u>
	6 483	13 175

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012	2011
Förutbetalda försäkringspremie	7 025	6 845
Förutbetald Stokab	6 981	6 981
Förutbetald Com Hem	4 488	4 286
Bevakning	13 110	0
Beräknad försäkringsersättning	195 300	0
Förutbetalt Förvaltningsavtal	<u>0</u>	<u>46 728</u>
	226 904	64 840

Not 11 Förändring Eget Kapital					Årets resultat
	Insatser	Upplåtelseavgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	44 385 000	666 637	54 000	-361 101	-1 796 955
Under året	2 685 000	2 565 000	446 000	-446 000	1 796 955
				-1 796 955	
Årets resultat					1 955 427
Belopp vid årets utgång	47 070 000	3 231 637	500 000	-2 604 056	1 955 427


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.

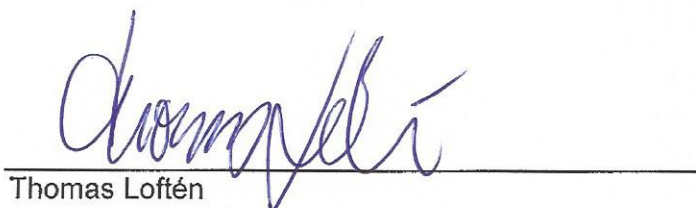
Not 12 Skulder till kreditinstitut					2012	2011
Kreditinstitut	Räntesats	Amortering	Villkors änd.	Skuld	Skuld	
SBAB	103640	4,460%	0	2014-05-28	6 000 000	6 000 000
SBAB	103926	3,490%	0	2014-03-04	6 000 000	6 000 000
SBAB	104000	2,800%	0	2013-03-07	6 000 000	6 000 000
SBAB	104035	3,710%	0	2015-03-12	6 000 000	6 000 000
SBAB	582194	4,130%	0	2013-01-07	<u>1 500 000</u>	<u>0</u>
					25 500 000	24 000 000
Avgår kortfristig del					<u>0</u>	<u>0</u>
Summa långfristig skuld					25 500 000	24 000 000


Not 13 Övriga skulder	2012	2011
Utgående moms	0	1 677
Avdragen A-skatt	13 200	0
Arbetsgivaravgift	<u>13 824</u>	<u>0</u>
	27 024	1 677


Not 14 Upplupna kostnader och Förutbetalda intäkter	2012	2011
Föreningsverksamhet	20 931	17 278
Förutbetalda avgifter/hyra	263 703	244 360
Räntekostnader	15 488	0
Revisorarvode	15 000	15 000
Fjärrvärme	103 956	75 194
Elkostnad	12 692	6 570
Städning	6 612	3 100
Hushålls- och grovsopor	8 641	9 380
Vattenskada styrelserummet	417 200	0
Vattenskada lokal Dansbanevägen 8	156 640	0
Övrigt	<u>37 829</u>	<u>21 184</u>
	1 058 692	392 066

Hägersten 2013-05-05

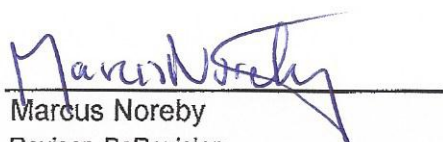

 Gunnar Palm
 Ordförande


 Thomas Loffén


 Per-Ola Lidström


 Annica Nord

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2013-05-06


 Marcus Noreby
 Revisor, BoRevision

Vår revisionsberättelse avviker
 från standardutformningen.