

BRF Lyckohjulet 5

Verksamhetsberättelse 2014-2015



Verksamhetsberättelse

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Avser Brf Lyckohjulet 5 för perioden 2014-05-20 – 2015-05-14

Brf Lyckohjulet registrerades hos Bolagsverket 2008-12-01 och förvärvade fastigheten Lyckohjulet 5 från Svenska Bostäder 2010-05-11 till ett belopp av 60 miljoner kronor. Föreningens fastighet omfattar Dansbanevägen 8-28 (jämna nummer) i Hägersten. Huskropparna är trevåningshus med källare, byggda år 1946 och renoverade år 1982. Marken på 7029 kvm är friköpt. Föreningen omfattar 68 lägenheter varav 57 är bostadsrätter och 11 hyresrätter. Föreningen har 7 lokaler uthyrda.

Styrelse

Styrelsen i föreningen har under perioden haft följande sammansättning:

Ordförande	Anneli Lundqvist (fram till 2014-10-15, avgick pga. flytt) Fredrik Norberg (från 2014-10-16)
Ord ledamöter	Birgitta Gugg Monika Vestman Sven Lindeman
Suppleanter	Maija Bigestans Petra Nord

Olika sekreterare har valts till varje möte.

Valberedning

Valberedningen i föreningen har under perioden haft följande sammansättning:

Samman kallande	Monika Vestman Petra Nord
-----------------	------------------------------

Revisor

Extern revisor har under perioden varit revisor Per Engzell, Engzell Revision. Inget val av internrevisor från föreningen skedde vid föregående årsmöte.

R

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Vidtagna åtgärder i fastigheten – Investeringar - Förbättringsarbeten

- Uppsägning av rondering av säkerhetsbolag, tjänsten för jourutryckning kvarstår
- Sandlåda inköpt och installerad vid grillplatsen
- Ny hemsida för lättare åtkomst
- Fiber från Telia (utan kostnad)
- Markarbete utanför föreningslokalen
- Byte av städfirma, ansvaret läggs på Ovidius
- Besiktningar för att förbereda en ny underhållsplan
 - Takbesiktning
 - Undercentralsbesiktning
- Tecknat avtal för trädgårdsskötsel
- Samlat en trädgårdsgrupp som utfört mindre justeringar kring huset, planterade blommor och dylikt

Pågående/beslutade åtgärder

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

- Omförhandling om hyror för hyresrätter
- OVK – (Obligatorisk Ventilations Kontroll)
- Ny underhållsplan tas fram tillsammans med den tekniska förvaltaren (ska vara färdigställd i början av maj 2015)
- Återställning av trädgård och ytor kring huset; städning, bygge av trädgårdskompost, trädgårdsarbete (ska vara färdigställd i början av maj 2015)

MEDLEMSINFORMATION

Föregående årsstämma

Föregående årsstämma hölls den 20 maj 2014 i Filadelfiakyrkan, Västberga allé 9.

Styrelsemöten

Styrelsen har under perioden haft 10 st. protokollförda möten samt 1 konstituerande möte vid årsstämman.

4

Styrelsens arvode

Styrelsen beslutade att endast använda sig av ett prisbasbelopp istället för två och låter dessa pengar tillfalla hela föreningen.

Hyresnämnden

Föreningen har ett pågående ärende i Hyresnämnden angående utredande om olovlig andrahandsuthyrning

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har föreningen sålt 1 st. lägenhet och totalt 12 st. lägenheter har överlåtit under 2014.

Banklån

Bindningstiden på ett lån har gått ut och omförhandlats till lägre rörlig ränta.

Avgiftshöjning

Styrelsen följde revisorns råd och höjde avgiften med 6 % från och med 2014-10-01.

Informationsbrev och sammankomster

Styrelsen har under perioden arbetat med att få ut mer information till medlemmar och hyresgäster om vad som händer i föreningen genom informationsbrev. Dessutom har olika sammankomster anordnats såsom grillfest, adventsfika och städdag där boende haft möjlighet att umgås och även ställa frågor till styrelsen.

14

FLERÅRSÖVERSIKT

	2014	2013	2012	2011	2010
Intäkter, tkr	2 659	2 678	2 839	2 603	1 729
Resultat, tkr	-524	-1 428	-1 955	-1 797	-307
Balansomslutning,tkr	74 852	71 304	73 001	68 090	69 563
Soliditet i %	67,17	65,30	63,34	63,07	64,32
Likviditet i %	1 224	460,36	460,36	374,68	645,63
Lån kr/kvm boyta	7211	7 218	7 674	7 222	7 222

RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras enligt följande:

Till föreningens förfogande står:

Balanserad förlust	- 6 987.601
Årets förlust	<u>- 524.178</u>
	- 7 511.779

Att disponeras sålunda:

Till reparationsfonden	
Avsätts	500.000
I ny räkning balanseras	<u>- 8 011.779</u>
	- 7 511.779

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Föreningens intäkter	1	2 659 295	2 677 837
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-196 938	-807 902
Driftskostnader	3	-1 361 598	-1 517 003
Administration	4	<u>-264 536</u>	<u>-273 352</u>
		-1 823 072	-2 598 257
Resultat före avskrivningar		836 223	79 580
Avskrivningar	5	-664 447	-664 447
Resultat efter avskrivningar		171 776	-584 867
Resultat från finansiella poster	6	-695 954	-843 251
Årets resultat		-524 178	-1 428 118

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	7	37 375 077	37 766 952
Mark	7	23 014 881	23 014 881
Tvättstuga	7	585 792	622 404
El-renovering	7	2 312 674	2 398 207
Trapphus renovering	7	2 117 382	2 195 804
Säkerhetsdörrar	7	848 013	880 543
Fastighetsnät IT-Bo	8	753 601	783 301
Inventarier	8	<u>58 650</u>	<u>68 425</u>
		67 066 070	67 730 517
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses-/avgifts fordran		39 966	91 082
Övriga fordringar	9	33 219	35 910
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	<u>21 061</u>	<u>192 459</u>
		94 246	319 451
Kassa och bank		5 621 236	3 254 175
Summa tillgångar		72 781 552	71 304 143

M

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		48 885 000	47 970 000
Upplåtelseavgifter		5 106 637	4 081 637
Fond för yttre underhåll		<u>1 500 000</u>	<u>1 000 000</u>
		55 491 637	53 051 637
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-6 987 600	-5 059 482
Årets resultat		<u>-524 178</u>	<u>-1 428 118</u>
		<u>-7 511 778</u>	<u>-6 487 600</u>
		47 979 859	46 564 037
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	<u>23 935 738</u>	<u>23 963 840</u>
		23 935 738	23 963 840
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut, kortfristig del	12	25 000	20 000
Leverantörsskulder		55 567	256 590
Övriga skulder	13	244 917	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	<u>540 471</u>	<u>499 676</u>
		865 955	776 266
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 781 552	71 304 143

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Belopp i kr			2014-12-31	2013-12-31
Ställda säkerheter				
<i>För egna skulder och avsättningar</i>				
<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

1/4

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. Föreningen tillämpar K2-reglerna sedan 1 januari 2014, ingen omräkning av ingående balansen har gjorts.

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.

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 2014 var avgiften kr 1 217 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%

Not 1 Föreningens intäkter	2014	2013
<i>Hyres- och avgiftsintäkter</i>		
Årsavgifter bostadsrätter	1 697 936	1 631 988
Hyresintäkter bostäder	636 696	726 244
Hyresintäkter lokaler	292 884	294 006
Hyresintäkter Parkeringsplatser	3 600	3 600
<i>Sidointäkter</i>		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	25 757	18 216
Vidarefakturerade kostnader	2 400	3 719
Öresutjämning	<u>22</u>	<u>64</u>
	2 659 295	2 677 837

Not 2 Underhållskostnader	2014	2013
<i>Löpande underhåll/reparationer</i>		
Hyreslägenheter / Lokaler	41 001	38 043
Ombyggnads-&Överlåtelsebesiktningar	33 856	36 875
Lägenhetsreparationer	9 627	20 017
Värme/Ventilation/Sanitet/El	38 417	8 551
Huskropp, övrigt	40 019	29 491
Markytor	<u>34 018</u>	<u>131 575</u>
	196 938	264 552
<i>Periodiskt underhåll/reparationer</i>		
Hyreslägenheter	0	79 937
Lokaler	0	415 013
Markytor	<u>0</u>	<u>48 400</u>
	0	543 350
	196 938	807 902

17

Not 3 Driftskostnader	2014	2013
Uppvärmning	611 705	649 244
Fastighets el	67 417	64 229
Vatten	100 770	105 381
Sophämtning	124 111	87 667
Städning	80 466	96 480
Snöröjning	12 279	51 443
Kabel TV / Internet	46 268	45 886
Fastighetsförsäkring	21 645	21 335
Förvaltningskostnader	167 819	174 984
Bevakning	51 668	53 946
Kommunalavgift/Fastighetsskatt	103 616	103 140
Förbrukningsmaterial	892	8 439
Skador & självrisker	0	138 810
Avgår avdragsgill moms	-27 058	-83 981
	1 361 598	1 517 003

Not 4 Administration	2014	2013
Förbrukningsinventarier	0	48 621
Kontorsmaterial	0	2 608
Telefon/Data/Internet	7 369	6 821
Kurs för styrelsemedlemmar	0	16 538
Mäklararvode	81 680	38 500
Styrelsearvode	31 169	58 481
Revisionsarvode	23 750	19 338
Konsultarvode	0	23 669
Föreningsverkskamhet	5 247	53 167
Advokat & Juristarvode	106 744	
Bankavgifter	4 409	3 329
Övriga externa kostnader	4 168	2 280
	264 536	273 352

Not 5 Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	391 875	391 875
Tvättstuga	36 612	36 612
El-renovering	85 533	85 533
Säkerhetsdörrar	32 530	32 530
Renovering trapphus	78 422	78 422
Fastighetsnät IT-Bo	29 700	29 700
Inventarier	9 775	9 775
	664 447	664 447

17

Not 6 Resultat från finansiella intäkter och kostnader

	2014	2013
Intäkter		
Ränteintäkter	39 568	22 778
Krav- & ränteintäkter, boende	<u>2 639</u>	<u>2 230</u>
	42 207	25 008
Kostnader		
Leverantörer	0	10 000
Räntekostnader långfristiga skulder	738 161	858 053
Övriga skuldrelaterade poster	<u>0</u>	<u>206</u>
	738 161	868 259
	695 954	843 251

Not 7 Byggnader och Mark

2014

2013

Byggnader

Föreningens fastighet består av Lyckohjulet 5. Fastigheten hade år 2014 ett taxeringsvärde på tkr 58 086 (58 086) varav markvärde tkr 27 469 (27 439).

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnad	39 187 499	39 187 499
Tvättstuga, nybyggnad	732 240	732 240
El-renovering	2 566 000	0
Säkerhetsdörrar	975 830	920 400
Renovering trapphus	2 352 648	0
Pågående ombyggnation	<u>0</u>	<u>3 743 965</u>
	45 814 217	44 584 104

Nyanskaffningar

El-renovering	0	2 467 812
Säkerhetsdörrar	0	41 830
Renovering trapphus	0	2 352 648
Pågående ombyggnation	<u>0</u>	<u>-3 743 965</u>
	0	1 118 325

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	1 420 547	636 797
Tvättstuga, nybyggnad	109 836	36 612
El-renovering	167 793	0
Säkerhetsdörrar	95 287	30 680
Renovering trapphus	<u>156 844</u>	<u>0</u>
	1 950 307	704 089

Årets avskrivning enligt plan

Byggnader	391 875	391 875
Tvättstuga, nybyggnad	36 612	36 612
El-renovering	85 533	82 260
Säkerhetsdörrar	32 530	32 077
Renovering trapphus	<u>78 422</u>	<u>78 422</u>
	<u>624 972</u>	<u>621 246</u>

Planenligt restvärde vid årets slut

43 238 938

44 377 094

Mark

23 014 881

23 014 881

Bokfört värde vid årets slut

66 253 819

67 391 975

4

Not 8 Inventarier	2014	2013
Ackumulerade anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
Fastighetsnät IT-Bo	891 000	891 000
Inventarier	<u>97 750</u>	<u>97 750</u>
	988 750	988 750
<i>Nyanskaffningar</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
	988 750	988 750
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
<i>Vid årets början</i>		
Fastighetsnät IT-Bo	107 699	77 999
Inventarier	<u>29 325</u>	<u>19 550</u>
	137 024	97 549
<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	812 251	851 726

Not 9 Övriga fordringar	2014	2013
Skattekonto	15 835	26 540
Skattefordran	17 384	8 235
Mervärdesskatt	<u>0</u>	<u>1 135</u>
	33 219	35 910

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014	2013
Förutbetalda försäkringspremie	7 245	7 156
Förutbetald Stokab	6 981	6 981
Förutbetald Com Hem	4 637	4 586
Bevakning	2 198	13 961
Beräknad försäkringsersättning	<u>0</u>	<u>159 775</u>
	21 061	192 459

Not 11 Förändring Eget Kapital					
	Insatser	Upplåtelseavgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	47 970 000	4 081 637	1 000 000	-5 059 482	-1 428 118
Under året	915 000	1 025 000	500 000	-500 000	1 428 118
				-1 428 118	
Årets resultat					-524 178
Belopp vid årets utgång	48 885 000	5 106 637	1 500 000	-6 987 600	-524 178

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 anspråkstagande skall ske genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Beslut om disponering skall fattas av föreningsstämman.

19

Not 12 Skulder till kreditinstitut					2014	2013
Kreditinstitut		Räntesats	Amortering	Villkors änd.	Skuld	Skuld
SBAB	103640	2,410%	0	18/04/2017	6 000 000	6 000 000
SBAB	103926	2,580%	0	04/03/2016	6 000 000	6 000 000
SBAB	104000	2,620%	0	3-månader*	5 960 738	5 983 840
SBAB	104035	3,710%	0	12/03/2015	<u>6 000 000</u>	<u>6 000 000</u>
* Angiven ränta avser ränta på bokslutsdagen					23 960 738	23 983 840
Avgår kortfristig del					<u>-25 000</u>	<u>-20 000</u>
Summa långfristig skuld					23 935 738	23 963 840


Not 13 Övriga skulder	2014	2013
Arbetsgivaravgift	13 196	0
Mervärdesskatt	<u>1 721</u>	<u>0</u>
	14 917	0


Not 14 Upplupna kostnader och Förutbetalda intäkter	2014	2013
Styrelsearvode	42 000	26 427
Förutbetalda avgifter/hyra	260 797	249 783
Revisorarvode	20 000	15 000
Fjärrvärme	100 768	87 528
Elkostnad	13 427	11 995
Städning	46 291	13 225
Hushålls- och grovsopor	15 070	15 202
Övrigt	<u>42 118</u>	<u>80 516</u>
	540 471	499 676

Hägersten 2015- 05-12



Fredrik Norberg
Ordförande


Monika Vestman


Birgitta Gugg


Sven Lindeman

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2015- 05-19


Per Engzell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lyckohjulet 5 för år 2014.

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 2014-12-31 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott samt styrelsens förvaltning för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 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 underskott enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 19 maj 2015



Per Engzell
Auktoriserad revisor