

Verksamhetsberättelse

Brf Lyckohjulet 5, 769619-6133

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Lyckohjulet 5 förvärvade fastigheten Lyckohjulet 5 av Svenska Bostäder 2010-05-11 till ett belopp av 62 miljoner kronor. 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

På ordinarie föreningsstämma 2015-05-28 valdes till styrelse:

Ordförande Fredrik Norberg, 1 år

Ord ledamot Sven Lindeman, 1 år

Birgitta Gugg, 1 år

Riad Karadja, 2 år

Pauliina Salomaa, 2 år

Suppleant Petra Nord

Olika sekreterare har valts till varje styrelsemöte (oftast Sven Lindeman)

Valberedning

Valberedningen har haft följande sammansättning:

Maija Bigestans (sammankallande), Monika Vestman och Astrid Robillard

Revisor

Extern revisor har under perioden varit auktoriserad revisor Per Engzell, Engzells Revision AB.

Inget val av internrevisor skedde vid föregående årsmöte.



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Vidtagna åtgärder i fastigheten – investeringar – förbättringsarbeten

- Taket, har reparerats under sommaren 2015.
- OVK, Besiktning har genomförts under 2015, varvid don har bytts ut i flera lägenheter.
- Avloppsstammar, en stamspolning har genomförts och stammarna har därefter filmats, vilket visade att stammarna är i gott skick
- Fibernät, byte av leverantör och uppgradering av nät utan kostnad.
- Målning av staket vid grovsoprummet och plantering av kryddor, bär och växter.
- Ny underhållsplan har tagits fram i samarbete med föreningens tekniska förvaltare Hus-Skötsel.

Pågående/beslutade åtgärder

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

- Byte av undercentral sker under våren 2016.
- Fastighetsägarna har blivit anlitade som ombud för att förhandla hyreshöjningar för hyresgäster.

Medlemsinformation

Föregående årsstämma

Föregående årsstämma hölls den 28 maj i Filadelfiakyrkan, Västberga allé 9.

Styrelsemöten

Styrelsen har under perioden haft 6 protokollförda möten samt 1 konstituerande möte vid årsstämman.

Styrelsens arvode

Stämman beslutade att styrelsearvode skulle utgå med ett prisbasbelopp.

Hyresnämnden

Föreningen har drivit ett mål mot en hyresgäst angående olovlig andrahandsuthyrning. Föreningen vann i hyresnämnden men därefter överklagade motparten till Hovrätten, där en förlikning skedde. Hyresrätten kommer att ombildas och säljas sommaren 2016.

Hyresgäster

I februari 2016 flyttade en hyresgäst och lägenheten har ombildats från hyresrätt till bostadsrätt. Lägenheten kommer att säljas inom en snar framtid.

Lägenhetsöverlåtelser

Under 2015 har 6st lägenheter överlåtit.

Banklån

Bindningstiden på ett lån har gått ut och styrelsen har beslutat att låta det övergå till rörlig ränta.

Avgiftshöjning

Ingen avgiftshöjning har gjorts.

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, målning av staket och plantering där boende haft möjlighet att umgås och även ställa frågor till styrelsen.

FLERÅRSÖVERSIKT

År	2015	2014	2013	2012	2011
Intäkter, tkr	2 739	2 659	2 678	2 839	2 603
Resultat, tkr	-504 993	-524	-1 428	-1 955	-1 797
Balansomslutning, tkr	74 381	72 782	71 304	73 001	68 090
Soliditet i %	67	66	65	63	63
Lokviditet i %	1 084	1 088	460	460	375
Lån kr/kvm boyta	7 198	7 211	7 218	7 674	7 222

RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras enligt följande:

Till föreningens förfogande står:

Balanserad förlust	-8 011 778
Årets förlust	<u>-504 993</u>
	-8 516 771

Att disponeras sålunda:

Till reparationsfonden	
ianspråkstas	-388 200
avsätts	588 200
I ny räkning balanseras	<u>-8 716 771</u>
	-8 516 771

Ianspråkstagandet av reparationsfonden avser underhåll av takm stamspolning och OVK besiktning.



Resultaträkning		2015-01-01	2014-01-01
Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Föreningens intäkter	1	2 739 111	2 659 295
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-623 766	-196 938
Driftskostnader	3	-1 325 940	-1 361 598
Administration	4	<u>-132 792</u>	<u>-264 536</u>
		-2 082 498	-1 823 072
Resultat före avskrivningar		656 613	836 223
Avskrivningar	5	-664 447	-664 447
Resultat efter avskrivningar		-7 834	171 776
Resultat från finansiella poster	6	-497 159	-695 954
Årets resultat		-504 993	-524 178

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	7	36 983 202	37 375 077
Mark	7	23 014 881	23 014 881
Tvättstuga	7	549 180	585 792
El-renovering	7	2 227 141	2 312 674
Trapphus renovering	7	2 038 960	2 117 382
Säkerhetsdörrar	7	815 483	848 013
Fastighetsnät IT-Bo	8	723 901	753 601
Inventarier	8	<u>48 875</u>	<u>58 650</u>
		66 401 623	67 066 070
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses-/avgifts fordran		5 676	39 966
Övriga fordringar	9	31 697	33 219
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	<u>43 408</u>	<u>21 061</u>
		80 781	94 246
Kassa och bank		7 898 380	5 621 236
Summa tillgångar		74 380 784	72 781 552

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		49 785 000	48 885 000
Upplåtelseavgifter		6 506 637	5 106 637
Fond för yttre underhåll		<u>2 000 000</u>	<u>1 500 000</u>
		58 291 637	55 491 637
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-8 011 778	-6 987 600
Årets resultat		<u>-504 993</u>	<u>-524 178</u>
		<u>-8 516 771</u>	<u>-7 511 778</u>
		49 774 866	47 979 859
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	<u>23 869 565</u>	<u>23 935 738</u>
		23 869 565	23 935 738
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut, kortfristig del	12	50 000	25 000
Leverantörsskulder		146 792	55 567
Övriga skulder	13	13 010	244 917
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	<u>526 551</u>	<u>540 471</u>
		736 353	865 955
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 380 784	72 781 552

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Belopp i kr			2015-12-31	2014-12-31
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

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 2015 var avgiften kr 1 243 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	2015	2014
<i>Hyres- och avgiftsintäkter</i>			
	Årsavgifter bostadsrätter	1 812 298	1 697 936
	Hyresintäkter bostäder	607 989	636 696
	Hyresintäkter lokaler	292 605	292 884
	Hyresintäkter Parkeringsplatser	3 600	3 600
<i>Sidointäkter</i>			
	Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	20 364	25 757
	Vidarefakturerade kostnader	2 400	2 400
	Öresutjämning	-145	22
		2 739 111	2 659 295
Not 2	Underhållskostnader	2015	2014
<i>Löpande underhåll/reparationer</i>			
	Hyreslägenheter / Lokaler	45 382	41 001
	Ombyggnads-&Överlåtelsebesiktningar	6 250	33 856
	Lägenhetsreparationer	867	9 627
	Värme/Ventilation/Sanitet/El	34 367	38 417
	Huskropp, övrigt	23 186	40 019
	Markytor	<u>104 889</u>	<u>34 018</u>
		214 941	196 938
<i>Periodiskt underhåll/reparationer</i>			
	Tak	287 000	0
	Stamspolning	18 774	0
	OVK Besiktning	82 426	0
	Underhållsplan	<u>20 625</u>	<u>0</u>
		408 825	0
		623 766	196 938

A

Not 3 Driftskostnader	2015	2014
Uppvärmning	624 668	611 705
Fastighets el	67 145	67 417
Vatten	106 371	100 770
Sophämtning	95 141	124 111
Städning	37 492	80 466
Snöröjning	21 567	12 279
Kabel TV / Internet	46 472	46 268
Fastighetsförsäkring	21 916	21 645
Förvaltningskostnader	228 420	167 819
Bevakning	8 848	51 668
Kommunalavgift/Fastighetsskatt	105 384	103 616
Förbrukningsmaterial	0	892
Avgår avdragsgill moms	<u>-37 484</u>	<u>-27 058</u>
	1 325 940	1 361 598

Not 4 Administration	2015	2014
Telefon/Data/Internet	5 678	7 369
Mäklararvode	0	81 680
Styrelsearvode	57 476	31 169
Revisionsarvode	18 750	23 750
Föreningsverksamhet	4 700	5 247
Advokat & Juristarvode	38 775	106 744
Bankavgifter	4 204	4 409
Övriga externa kostnader	<u>3 209</u>	<u>4 168</u>
	132 792	264 536

Not 5 Avskrivningar	2015	2014
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	<u>9 775</u>	<u>9 775</u>
	664 447	664 447

1

Not 6 Resultat från finansiella intäkter och kostnader

	2015	2014
<i>Intäkter</i>		
Ränteintäkter	46 028	39 568
Krav- & ränteintäkter, boende	<u>1 935</u>	<u>2 639</u>
	47 963	42 207
<i>Kostnader</i>		
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>545 122</u>	<u>738 161</u>
	545 122	738 161
	497 159	695 954

Not 7 Byggnader och Mark

2015 **2014**

Byggnader

Föreningens fastighet består av Lyckohjulet 5. Fastigheten hade år 2015 ett taxeringsvärde på tkr 58 086 (58 086) varav markvärde tkr 27 469 (27 439).

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnad	39 187 499	39 187 499
Tvättstuga, nybyggnad	732 240	732 240
El-renovering	2 566 000	2 566 000
Säkerhetsdörrar	975 830	975 830
Renovering trapphus	<u>2 352 648</u>	<u>2 352 648</u>
	45 814 217	45 814 217

Nyanskaffningar

	<u>0</u>	<u>0</u>
	45 814 217	45 814 217

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	1 812 422	1 420 547
Tvättstuga, nybyggnad	146 448	109 836
El-renovering	253 326	167 793
Säkerhetsdörrar	127 817	95 287
Renovering trapphus	<u>235 266</u>	<u>156 844</u>
	2 575 279	1 950 307

Årets avskrivning enligt plan

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

Planenligt restvärde vid årets slut

	42 613 966	43 238 938
--	-------------------	-------------------

Mark

	<u>23 014 881</u>	<u>23 014 881</u>
--	--------------------------	--------------------------

Bokfört värde vid årets slut

	65 628 847	66 253 819
--	-------------------	-------------------

A

Not 8 Inventarier	2015	2014
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	137 399	107 699
Inventarier	<u>39 100</u>	<u>29 325</u>
	176 499	137 024
<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	772 776	812 251

Not 9 Övriga fordringar	2015	2014
Skattekonto	16 081	15 835
Skattefordran	<u>15 616</u>	<u>17 384</u>
	31 697	33 219

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015	2014
Förutbetalda försäkringspremie	7 335	7 245
Förutbetald Stokab	6 981	6 981
Förutbetald Com Hem	4 738	4 637
Bevakning	2 479	2 198
Förvaltningsarvode	<u>21 875</u>	<u>0</u>
	43 408	21 061

Not 11 Förändring Eget Kapital					
	Insatser	Upplåtelseavgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	48 885 000	5 106 637	1 500 000	-6 987 600	-524 178
Under året	900 000	1 400 000	500 000	-500 000	524 178
				-524 178	
Årets resultat					-504 993
Belopp vid årets utgång	49 785 000	6 506 637	2 000 000	-8 011 778	-504 993


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.

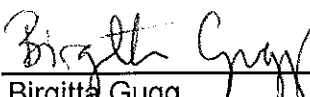
Not 12 Skulder till kreditinstitut					2015	2014
Kreditinstitut		Räntesats	Amortering	Villkors änd.	Skuld	Skuld
SBAB	103640	2,410%	0	2017-04-18	6 000 000	6 000 000
SBAB	103926	2,580%	0	2016-03-04	6 000 000	6 000 000
SBAB	104000	2,620%	0	2018-04-18	5 935 725	5 960 738
SBAB	104035	0,810%	0	3-månader	<u>5 983 840</u>	<u>6 000 000</u>
Angiven ränta avser ränta på bokslutsdagen					23 919 565	23 960 738
Avgår kortfristig del					<u>-50 000</u>	<u>-25 000</u>
Summa långfristig skuld					23 869 565	23 935 738

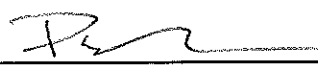
Not 13 Övriga skulder	2015	2014
Arbetsgivaravgift	12 976	13 196
Mervärdesskatt	34	1 721
Handpenning såld lgh 32	<u>0</u>	<u>230 000</u>
	13 010	244 917

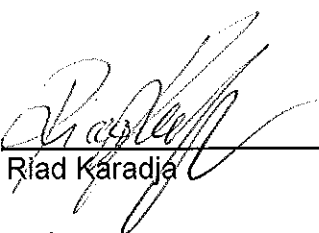
Not 14 Upplupna kostnader och Förutbetalda intäkter	2015	2014
Styrelsearvode	41 300	42 000
Förutbetalda avgifter/hyra	258 168	260 797
Revisorarvode	20 000	20 000
Fjärrvärme	87 752	100 768
Elkostnad	13 682	13 427
Vatten	66 137	0
Städning	0	46 291
Hushålls- och grovsopor	4 034	15 070
OVK, rest	13 826	0
Hyreslägenheter spis och kylskåp	12 128	0
Övrigt	<u>9 524</u>	<u>42 118</u>
	526 551	540 471


Hägersten 2016-04-11


 Fredrik Norberg
 Ordförande



 Birgitta Gugg


 Pauliina Salomaa


 Riad Karadja


 Sven Lindeman

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2016-05-09


 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 2015.

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 2015-12-31 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 2015.

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 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 9 maj 2016



Per Engzell
Auktoriserad revisor