

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Lyckoslanten 9

Org.nr. 769604-5769

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01--2009-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	12

*W H f*  
*Me* *ker*

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Allmänt om verksamheten

#### Verksamhet

Föreningen registrerades 1999-07-01 hos Bolagsverket och förvärvade per 2002-04-01 fastigheten Ryttaren 9 Stockholms kommun.

Efter tillbyggnad av två lägenheter på vinden under 2005 är fastigheten nu på 4 061 kvm varav 287 kvm är en uthyrd lokal.

#### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning

Jan-Eric Wåhlstedt, Ordförande

Nanna Gustafsson Lagerman, Ledamot

Tor Mellbye, Ledamot

Lars Holmberg, Ledamot

Ingen suppleant

#### Löner och arvoden

Till styrelsen har arvoden på totalt 50 000 kronor utbetalts under 2009.

#### Revisorer

Revisor har varit Elisabeth Simonsson, Grant Thornton .

Föreningsvald revisor har varit Stig Utterström.

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-05-25.

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Under året har 4 av föreningens 32 medlemslägenheter överlåtits till priser på 45 000 till 69 000 kronor per kvadratmeter.

Föreningen upplåter med hyresrätt en lokal till Stockholms Stad.

#### Förvaltning

Fram till den 30 september 2009 har SBC ansvarat för den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötseln. Från den 1 oktober 2009 har Deloitte övertagit ansvaret för den ekonomiska förvaltningen.

#### Ekonomi

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Stockholm Stads Brandförsäkringskontor.

Till fastighetsförsäkringen är också kopplad en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Årsavgifterna har varit oförändrade på totalt 2 245 000 kronor under 2009. Resultatet medger att vi ej tar ut någon avgift för januari månad 2010.

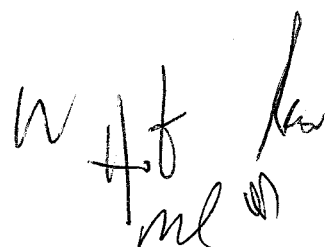
#### Händelser under 2009

Vi har finjusterat vår nya fjärrvärmecentral. Dessutom har vi kompletterat fastigheten med 8 st radiatorer som saknas efter gjorda renoveringar.

Ångpanneföreningen AB har utfört energideklarationen för vår fastighet.

Brandvarnarnas funktionalitet har kontrollerats och justerats vid behov.

Fastigheten är nu OVK – godkänd.



### Planer inför 2010

Styrelsen kommer att fortsätta med att förbättra servicen och kontrollen av medlemmarnas renoveringar av sina lägenheter. Detta så att bl a de kvarvarande stambyten blir gjorda i samband med dessa renoveringar och att det sker enligt gällande byggnormer. Föreningens bidrag till kostnaderna för dessa stambyten kvarstår under 2010. Hissen Wittstocksgatan 7 kommer att totalrenoveras.

### Underhållsplan och dess finansiering

År	Genomförd och planerad åtgärd.	Verklig och beräknad kostnad KKR	Täcks av aktuell årsavgift. KKR	Lånebehov;(tillfällig checkkredit) 1,0 KKR
2007	Underhållsplan, tak värmekabel, tvättstuga, stambyte nr 11+12, 4 el-stammar fönster Fridh, entréerna auto, kontroll, rådgivning stambyte 1+9 stambyte 2,3,6 ventilation, OVK utv fönstermålning Summa kkr	39 170 200 220 80 40 50 61 180 460 260 40 1800	750*	1050*
2008	Fjärrvärmecentral Ventilationen Diverse Summa kkr	300 100 100 500	750	-250
2009	OVK, ventilation Stambyte Diverse Summa kr	100 100 200 300	750	-400
2010	Stambyte Hissrenovering W7 Diverse Summa kr	350 600 50 1000	750	250
2011	Fasaden gården Balkonger	1500	750	750
2012	Diverse	300	750	-450
2013	Diverse	250	750	-500
2014	Fadas gata Kungsbalkongen	1500	750	750
2015	Ännu ej identifierat	250	750	-500
2016	Ännu ej identifierat	350	750	-400
<b>Summa</b>		<b>7500</b>	<b>7500**</b>	<b>250</b>

\* 450 kkr med lägre skatter (fastighetsskatt 200 och schablonskatten 250).

\*\* I summan ingår kostnaderna för projektledning, teknisk kontroll och räntekostnaderna för kreditivet.

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	545	597	603	528
Lån/kvm bostadsrättsyta	3965	3971	3979	3981
Elkostnad/kvm totalyta	20	19	9	12
Värmekostnad/kvm totalyta	117	116	112	118
Vattenkostnad/kvm totalyta	6	12	15	14

### Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserad förlust	-2 460 277
årets vinst	<u>418 605</u>
	-2 041 672

Styrelsen föreslår att	
till yttre fond avsätts enligt stadgarna	206 646
i ny räkning överföres	<u>-2 248 318</u>
	-2 041 672

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

## RESULTATRÄKNING

		2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyror	1	2 705 069	2 879 068
Övriga rörelseintäkter		7 190	1
		<u>2 712 259</u>	<u>2 879 069</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	2	-1 140 439	-1 158 835
Fastighetsförsäkring		-49 323	-46 130
Fastighetsenskatt / fastighetsavgift		-94 252	-93 220
Fastighetsadministration	3	-288 056	-233 849
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-274 277	-257 745
		<u>-1 846 347</u>	<u>-1 789 779</u>
<b>Rörelseresultat</b>		865 912	1 089 290
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		1 588	3 311
Räntekostnader		-450 095	-795 439
		<u>-448 507</u>	<u>-792 128</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		417 405	297 162
Inkomstskatt		0	-1 290
Skatteskostnad föreg år		1 200	0
		<u>1 200</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		418 605	295 872

*Ko. M. f.  
ml. H. f.  
A*

## BALANSRÄKNING

		2009-12-31	2008-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	76 969 548	77 242 737
Inventarier, verktyg och installationer	5	118 887	0
Pågående byggnation	6	2 449 451	2 449 451
		<u>79 537 886</u>	<u>79 692 188</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		79 537 886	79 692 188
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	10 427
Övriga fordringar		98 920	243 142
Förutbetalda kostnader	7	30 683	28 744
		<u>129 603</u>	<u>282 313</u>
<b>Kassa och bank</b>		325 720	249 745
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		455 323	532 059
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>79 993 209</b>	<b>80 224 247</b>



## BALANSRÄKNING

		2009-12-31	2008-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital</b>	8		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser och upplåtelseavgifter		63 412 487	63 412 487
Fond för yttre underhåll		2 735 278	2 528 632
		<u>66 147 765</u>	<u>65 941 119</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad förlust		-2 460 277	-2 549 504
Årets resultat		418 605	295 872
		<u>-2 041 672</u>	<u>-2 253 632</u>
<b>Summa eget kapital</b>		64 106 093	63 687 487
<b>Långfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit	10	0	497 943
Skulder till kreditinstitut	9	14 965 000	14 957 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		14 965 000	15 455 443
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	9	0	30 000
Leverantörsskulder		367 397	343 321
Aktuell skatteskuld		186 409	326 930
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	368 310	381 066
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		922 116	1 081 317
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		79 993 209	80 224 247
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		19 000 000	19 000 000
		<u>19 000 000</u>	<u>19 000 000</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### *Redovisningsprinciper*

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av FAR SRS. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Värderingsprinciper m.m.*

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

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

Byggnader	0,5 %
Yttre anläggningar	5,0 %
Tvättstuga	10,0 %
Installationer	5,0 %

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Personal*

Föreningen har ingen personal anställd. Styrelsearvode är utbetalt med 50 000 kronor.

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2009	2008
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Årsavgifter	2 057 359	2 252 060
	Hyresintäkter lokaler	646 640	627 008
	Överlåtelseavgifter	1 070	0
		<hr/> 2 705 069	<hr/> 2,879 068



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 2 Driftkostnader</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Fastighetsskötsel	143 696	73 646
Städ och entremattor	84 153	42 978
Sotning	0	14 355
Snöröjning och sandning	6 733	6 250
OVK	3 125	33 193
Reparationer och underhåll	155 037	280 317
Hissar	40 153	35 349
El	79 731	75 359
Fjärrvärme	474 925	455 399
Vatten	26 287	48 093
Sophämtning	65 391	54 684
Kabel-TV	49 348	37 372
Övriga driftkostnader	11 860	1 840
	<hr/> 1 140 439	<hr/> 1 158 835

<b>Not 3 Fastighetsadministration</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Tele och datakommunikation	28 336	16 127
Revisionsarvode	17 950	13 831
Styrelse och föreningsomkostnader	15 191	990
Förvaltningsarvode	99 049	133 250
Konsultarvode	48 668	4 307
Föreningsavgifter	0	4 171
Styrelsearvoden	50 000	54 690
Sociala kostnader	7 305	121
Övriga administrationskostnader	21 557	6 362
	<hr/> 288 056	<hr/> 233 849



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4	Byggnader och mark	2009-12-31	2008-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	78 810 597	78 501 718
	Inköp	0	308 879
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 810 597	78 810 597
	Ingående avskrivningar	-1 567 860	-1 310 115
	Årets avskrivningar	-273 189	-257 745
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 841 049	-1 567 860
	Utgående redovisat värde	76 969 548	77 242 737
	Redovisat värde byggnader	44 335 348	44 608 537
	Redovisat värde mark	32 634 200	32 634 200
		76 969 548	77 242 737

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 200 år avseende byggnad.  
Avskrivningar på fastighetsförbättringar beräknas på en nyttjandeperiod av 20 år.  
Avskrivningar på tvättstugan sker med 10 %.

### *Taxeringsvärde*

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	68 882 000	68 882 000
varav byggnader:	27 681 000	27 681 000

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2009-12-31	2008-12-31
	Inköp	119 975	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 975	0
	Årets avskrivningar	-1 088	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 088	0
	Utgående redovisat värde	118 887	0

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 20 år.

Not 6	Pågående byggnation	2009-12-31	2008-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	2 449 451	2 449 451

*Res kvitt*  
*smc*  
*10*

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7	Förutbetalda kostnader	2009-12-31	2008-12-31
	Försäkring	12 303	11 732
	Kabel-TV	0	10 012
	Ekonomisk förvaltning	14 063	0
	Övriga förutbetalda kostnader	4 317	7 000
		<u>30 683</u>	<u>28 744</u>

### Not 8 Eget kapital

	Upplåtelse		Yttre	Kapital	Fritt eget
	Insatser	avgifter	fond	tillskott	kapital
Belopp vid årets ingång	65 753 347	354 871	2 528 632	-2 695 731	-2 253 631
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:					
Avsättn. till yttre fond			206 646	0	-206 646
Årets vinst					418 605
Belopp vid årets utgång	<u>65 753 347</u>	<u>354 871</u>	<u>2 735 278</u>	<u>-2 695 731</u>	<u>-2 041 672</u>

Not 9	Långfristiga skulder	2009-12-31	2008-12-31
	Amortering inom 1 år	0	30 000
	Amortering efter 5 år	14 965 000	14 957 500
		<u>14 965 000</u>	<u>14 987 500</u>

Stadshypotek 200455, 1 000 000 kr, ingen amortering, ränta 1,3 % (rörlig)  
 Stadshypotek 200460, 300 000 kr, ingen amortering, ränta 1,3 % (rörlig)  
 Stadshypotek 200462, 2 725 000 kr, ingen amortering, ränta 1,3 % (rörlig)  
 Stadshypotek 200464, 1 000 000 kr, ingen amortering, ränta 1,3 % (rörlig)  
 Stadshypotek 200465, 3 000 000 kr, ingen amortering, ränta 1,3 % (rörlig)  
 Stadshypotek 249718, 2 940 000 kr, ingen amortering, ränta 1,29 % (bundet 100201)  
 Stadshypotek 703684, 3 000 000 kr, ingen amortering, ränta 4,98 % (bundet 110730)  
 Stadshypotek 932555, 1 000 000 kr, ingen amortering, ränta 3,74 % (bundet 101201)

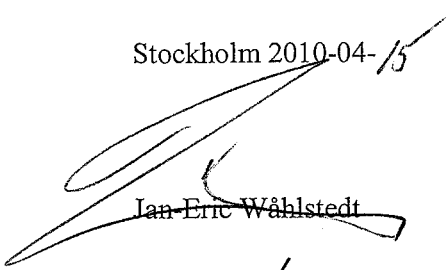
Not 10	Checkräkningskredit	Räntesats	2009-12-31	2008-12-31
	Beviljad checkräkningskredit uppgår till:		1 000 000	1 000 000
	Utnyttjat kreditbelopp	4,250%	0	497 943

*Handwritten signature:*  
w f  
a. T me


## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

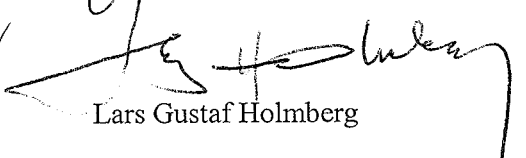
Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2009-12-31	2008-12-31
	Upplupna räntekostnader	45 824	80 904
	Fjärrvärme	60 156	55 762
	El	16 051	7 037
	Övriga upplupna kostnader	68 984	75 703
	Förutbetalda årsavgifter / hyresintäkter	177 295	161 660
		<u>368 310</u>	<u>381 066</u>

Stockholm 2010-04-15

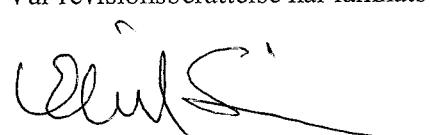
  
Jan-Eric Wählstedt

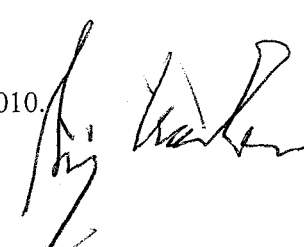
  
Tor Mellbye

  
Nanna Lagerman

  
Lars Gustaf Holmberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 april 2010.

  
Elisabeth Simonsson  
Auktoriserad revisor

  
Stig Utterström  
Intern revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

## Till föreningsstämman i

### Brf Lyckoslanten 9

Org.nr 769604-5769

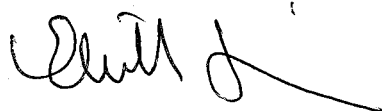
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Lyckoslanten 9 för räkenskapsåret 2009-01-01 – 2009-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

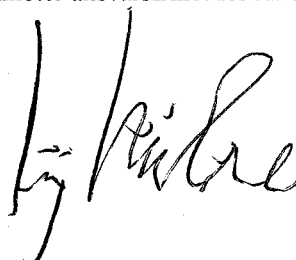
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 22 april 2010



Elisabeth Simonsson  
Auktoriserad revisor



Stig Utterström  
Förtroendevald revisor