

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Lyckoslanten 9

Org.nr. 769604-5769

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01--2010-12-31.

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten

Verksamhet

Föreningen registrerades 1 juli 1999 hos Bolagsverket och förvärvade den 1 april 2002 fastigheten Ryttaren 9 Stockholms kommun. Fastigheten byggdes 1925.

Fastigheten har det högsta värdet enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering (blåmärkt), d.v.s. "Fastighet medbebyggelse vars kulturhistoriska värde motsvarar fordringarna för byggnadsminnen i kulturminneslagen". Detta innebär att husets yttre (speciellt gatufasaden) inte får förvanskas och att man vid fasadrenoveringar ska sträva efter att återställa ursprunglig färgsättning.

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

Styreelse

Styrelsen har haft följande sammansättning

Jan-Eric Wählstedt, 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 2010.

Revisorer

Revisor har varit Elisabeth Simonsson, Grant Thornton .

Föreningsvald revisor har varit Stig Utterström.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2010.

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden

Under året har 5 av föreningens 32 medlemslägenheter överlåtits till priser på 57 000 till 71 000 kronor per kvadratmeter.

Föreningen upplåter med hyresrätt en lokal till Stockholms Stad.

Förvaltning

Från den 1 oktober 2009 har Deloitte AB, Östersund ansvarat för den ekonomiska förvaltningen. MFS Fastighetservice AB har sedan den 1 oktober 2010 ansvarat för skötseln av vår fastighet.

Ekonomi

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Stockholm Stads Brandförsäkringskontor.

Till fastighetsförsäkringen är också kopplad en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Årsavgifterna har varit oförändrade på totalt 2 060 000 kronor under 2010. Detta innebär att vi inte tagit ut någon avgift av medlemmarna för januari månad 2010.

Händelser under 2010

Under året har vi renoverat hissen Wittstocksgatan 7 till EU standard. Vi har bytt stammarna i ytterligare 2 lägenheter. Nu återstår endast två lägenheter och källaren.

Planer inför 2011

Enligt vår underhållsplan skulle fasaderna renoveras 2011 (gården) och 2014 (gatufasaden). Av kostnadsskäl har vi beslutat att renovera alla fasaderna inkl fönster, balkonger och tak under 2011.

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	39 170 200 220 80 40 50 61 180 460 260 40 1 800	750*	1 050*
2008	Fjärrvärmecentral Ventilationen Diverse Summa	300 100 100 500	750	-250
2009	OVK, ventilation Stambyten Diverse Summa	100 100 100 300	750	-450
2010	Stambyte Hissrenovering W7 Diverse Summa	100 600 100 800	750	50
2011	Fasaderna Fönster Balkonger	4 500	750	3 750 ***
2012	Stambyte	500	750	- 250
2013	Diverse	250	750	- 500
2014	Diverse	250	750	- 500
2015	Stambyte källare	1 250	750	500
2016	Ännu inte identifierat	250	750	- 500
Summa		10 400	7 500**	2 900

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

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

*** Finansieras med ett lån, som beräknas amorteras på 10 år.

Brf Lyckoslanten 9
Org.nr. 769604-5769

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämman förfogande står	
balanserad förlust	-2 248 319
årets vinst	<u>295 772</u>
	-1 952 547

Styrelsen föreslår att	
till yttre fond avsätts enligt stadgarna	251 154
i ny räkning överföres	<u>-2 203 701</u>
	-1 952 547

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	2 710 214	2 705 069
Övriga rörelseintäkter		110	7 190
		<u>2 710 324</u>	<u>2 712 259</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-1 310 942	-1 140 439
Fastighetsförsäkring		-35 603	-49 323
Fastighetskatt / fastighetsavgift		-98 044	-94 252
Fastighetsadministration	3	-313 639	-288 056
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-286 372	-274 277
		<u>-2 044 600</u>	<u>-1 846 347</u>
Rörelseresultat		665 724	865 912
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		161	1 588
Räntekostnader		-370 113	-450 095
		<u>-369 952</u>	<u>-448 507</u>
Resultat efter finansiella poster		295 772	417 405
Skattekostnad föreg år		0	1 200
		<u>0</u>	<u>1 200</u>
Årets resultat		295 772	418 605

Brf Lyckoslanten 9
Org.nr. 769604-5769

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2010-12-31	2009-12-31
Byggnader och mark	4	77 149 175	76 969 548
Inventarier, verktyg och installationer	5	112 888	118 887
Pågående byggnation	6	2 476 010	2 449 451
		<u>79 738 073</u>	<u>79 537 886</u>

Summa anläggningstillgångar 79 738 073 79 537 886

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		6 720	98 920
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	37 740	30 683
		<u>44 460</u>	<u>129 603</u>

Kassa och bank 10 293 605 325 720

Summa omsättningstillgångar 338 065 455 323

SUMMA TILLGÅNGAR 80 076 138 79 993 209

Brf Lyckoslanten 9
Org.nr. 769604-5769

BALANSRÄKNING

	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Insatser och upplåtelseavgifter		63 412 487	63 412 487
Fond för yttre underhåll		2 941 924	2 735 278
		<u>66 354 411</u>	<u>66 147 765</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad förlust		-2 248 319	-2 460 277
Årets resultat		295 772	418 605
		<u>-1 952 547</u>	<u>-2 041 672</u>
Summa eget kapital		64 401 864	64 106 093
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	14 965 000	14 965 000
Summa långfristiga skulder		<u>14 965 000</u>	<u>14 965 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		119 581	367 397
Aktuell skatteskuld		104 603	186 409
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	485 090	368 310
Summa kortfristiga skulder		<u>709 274</u>	<u>922 116</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 076 138	79 993 209
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		19 000 000	19 000 000
		<u>19 000 000</u>	<u>19 000 000</u>
Ansvarsförbindelser		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 %
Hiss	2,0 %
Värme/yttre anläggningar	5,0 %
Tvättstuga	10,0 %
Installationer	5,0 %

Fordringar

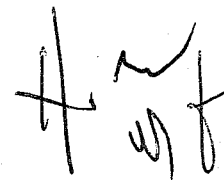
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Personal

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

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

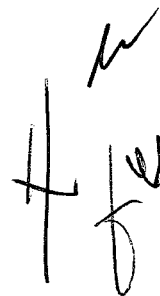
Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2010	2009
	Årsavgifter	2 064 379	2 057 359
	Hyresintäkter lokaler	638 393	646 640
	Överlåtelseavgifter	5 310	1 070
	Pantförskrivningsavgift	2 132	0
		<hr/> 2 710 214	<hr/> 2 705 069



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2 Driftkostnader	2010	2009
Fastighetsskötsel	64 267	143 696
Städ och entremattor	98 748	84 153
Teknisk förvaltning	46 270	0
Snöröjning och sandning	54 229	6 733
OVK och sotning	21 563	3 125
Reparationer och underhåll	36 111	155 037
Hissar	212 368	40 153
El	89 928	79 731
Fjärrvärme	551 251	474 925
Vatten	37 210	26 287
Sophämtning	59 825	65 391
Kabel-tv	29 333	49 348
Övriga driftkostnader	9 839	11 860
	<hr/> 1 310 942	<hr/> 1 140 439

Not 3 Fastighetsadministration	2010	2009
Tele och datakommunikation	25 996	28 336
Revisionsarvode	18 800	17 950
Styrelse och föreningsomkostnader	11 905	15 191
Förvaltningsarvode	58 543	99 049
Konsultarvode	68 725	48 668
Föreningsavgifter	9 541	0
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Sociala kostnader	7 305	7 305
Övriga administrationskostnader	62 824	21 557
	<hr/> 313 639	<hr/> 288 056



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4 Byggnader och mark	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärde	78 810 597	78 810 597
Årets anskaffningar	460 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 270 597	78 810 597
Ingående avskrivningar	-1 841 049	-1 567 860
Årets avskrivningar	-280 373	-273 189
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 121 422	-1 841 049
Utgående redovisat värde	77 149 175	76 969 548
Redovisat värde byggnader	44 514 975	44 335 348
Redovisat värde mark	32 634 200	32 634 200
	77 149 175	76 969 548

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 200 år avseende byggnad.
Avskrivningar på fastighetsförbättringar beräknas på en nyttjandeperiod av 20 resp. 50 år.
Avskrivningar på tvättstugan sker med 10 %.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	83 718 000	68 882 000
varav byggnader:	33 310 000	27 681 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärde	119 975	0
Inköp	0	119 975
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 975	119 975
Ingående avskrivningar	-1 088	0
Årets avskrivningar	-5 999	-1 088
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 087	-1 088
Utgående redovisat värde	112 888	118 887

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 20 år.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6	Pågående byggnation	2010-12-31	2009-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 449 451	2 449 451
	Avskrivning leverantörsskuld	-186 194	0
	Årets anskaffningar	212 753	0
	Utgående anskaffningsvärden	<u>2 476 010</u>	<u>2 449 451</u>

Not 7	Förutbetalda kostnader	2010-12-31	2009-12-31
	Försäkring	7 625	12 303
	Kabel-TV	10 158	0
	Ekonomisk förvaltning	14 344	14 063
	Övriga förutbetalda kostnader	5 613	4 317
		<u>37 740</u>	<u>30 683</u>

Not 8	Eget kapital					
		Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Kapital tillskott	Fritt eget kapital
	Belopp vid årets ingång	65 753 347	354 871	2 735 278	-2 695 731	-2 041 673
	Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:					
	Avsättn. till yttre fond			206 646		-206 646
	Årets vinst					295 772
	Belopp vid årets utgång	<u>65 753 347</u>	<u>354 871</u>	<u>2 941 924</u>	<u>-2 695 731</u>	<u>-1 952 547</u>

Not 9	Långfristiga skulder	2010-12-31	2009-12-31
	Amortering efter 5 år	<u>14 965 000</u>	<u>14 965 000</u>
		14 965 000	14 965 000

Stadshypotek	1 000 000	2,160	Amorteringsfritt
Stadshypotek	300 000	2,160	Amorteringsfritt
Stadshypotek	2 725 000	2,160	Amorteringsfritt
Stadshypotek	1 000 000	2,160	Amorteringsfritt
Stadshypotek	3 000 000	2,160	Amorteringsfritt
Stadshypotek	2 940 000	2,440	Amorteringsfritt
Stadshypotek	3 000 000	4,980	Amorteringsfritt
Stadshypotek	1 000 000	2,225	Amorteringsfritt

Not 10	Checkräkningskredit	2010-12-31	2009-12-31
	Beviljad checkräkningskredit uppgår till:	1 000 000	1 000 000

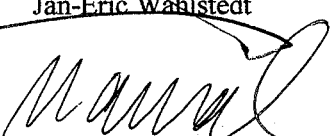
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

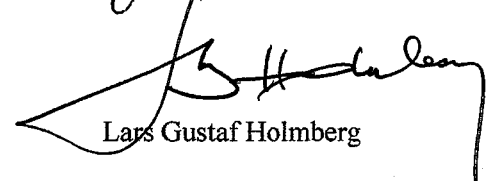
Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2010-12-31	2009-12-31
	Upplupna räntekostnader	55 928	45 824
	Fjärrvärme	81 583	60 156
	El	17 572	16 051
	Övriga upplupna kostnader	62 936	68 984
	Förutbetalda årsavgifter / hyresintäkter	267 071	177 295
		<hr/> 485 090	<hr/> 368 310

Stockholm 2011-05-02

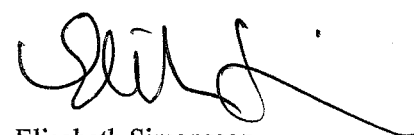

Jan-Eric Wählstedt



Tor Mellbye


Nanna Lagerman


Lars Gustaf Holmberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4/5 2011.


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 2010-01-01 – 2010-12-31. 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 revisions sed 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.

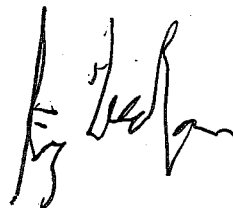
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Stockholm den 4 maj 2011



Elisabeth Simonsson
Auktoriserad revisor



Stig Utterström
Förtroendevald revisor