

## Bostadsrättsföreningen Lyckoslanten 9

Org.nr 769604-5769

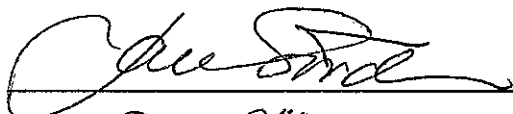
### Årsredovisning för räkenskapsåret 2003-01-01 -- 2003-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lyckoslanten 9 avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Undertecknad styrelseledamot i Brf Lyckoslanten 9 intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på ordinarie föreningsstämma den 2003-05-26. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag beträffande den uppkomna förlusten.

Stockholm den 2004-05-26

  
Jan Söder

Inkom PRV Bolag

2004-06-02

## Bostadsrättsföreningen Lyckoslanten 9

Org.nr 769604-5769

### Årsredovisning för räkenskapsåret 2003-01-01 -- 2003-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lyckoslanten 9 avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

11

Bostadsrättsföreningen Lyckoslanten 9  
Org.nr 769604-5769

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen som registrerades 1999-07-01 hos PRV har per 2002-03-25 förvärvat fastigheten Ryttern 9.

### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning

Jan Sööder	Ordförande
Titti Lexberg	Ledamot
Marie Falkman	Ledamot
Christian Östberg	Ledamot

Suppleanter  
Torgny Krook

### Revisorer

Revisor har varit Ola Spinnars, Finnhammars.  
Föreningsvald revisor har varit Stig Utterström med  
Mauritz Silfverstorpe som revisorssuppleant.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 2003-05-07.

En extrastämma har hållits under året, den 2003-12-15.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Under året har 5 av föreningens 29 medlemslägenheter överlåtits. Föreningen  
upplåter med hyresrätt 1 lokal och 9 förråd.

### Löner och arvoden

Till styrelsen har arvode för 2002/2003 utbetalats med kr 9 115:- inklusive  
sociala avgifter. Arvoden för 2003/2004 har reserverats med kronor 42 000:-  
inklusive sociala avgifter.

A

## Förvaltning

Under året har JWN Fastighetsutveckling AB handhaft den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötseln.

Kontaktpersoner hos JWN har varit:

Ekonomisk förvaltare:	Ulla Hasselgren
Teknisk förvaltare:	Henrik Källåker/Ellinor Cars

## Fastigheten

Förutom löpande underhåll på fastigheten har följande arbeten utförts:  
 Färdigställande av renovering rökkanaler och öppna spisar.  
 Renovering trapphall Breitenfeltsgatan 1.  
 Elinstallation i källare och på innergård.  
 Byte av samtliga radiatorventiler i lägenheter och gemensamma utrymmen.  
 Komplet stambyte (avlopp och VA) i lägenhet nr 10.

## Ekonomi

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.  
 Till fastighetsförsäkringen är också kopplad en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

## Resultatdisposition

Balanserat resultat	398 838,00
Årets underskott	<u>476 273,69</u>
Summa	875 111,69

Styrelsen föreslår att årets underskott balanseras i ny räkning.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande balans- och resultaträkningar samt noter.

Bostadsrättsföreningen Lyckoslanten 9  
Org.nr. 769604-5769

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2003-01-01 2003-12-31	2002-01-01 2002-12-31
Nettoomsättning	2	2 404 848	1 824 611
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	3	-851 223	-545 182
Administration	4	-268 880	-382 869
Reparation & Underhåll	5	-260 199	-207 911
Fastighetskatt		-290 060	-203 610
Avskrivningar	6	-219 767	-161 160
<b>Rörelseresultat</b>		<b>514 719</b>	<b>323 879</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		189	8 518
Räntekostnader		-767 253	-590 039
		<u>-767 064</u>	<u>-581 521</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-252 345</b>	<b>-257 642</b>
Inkomstskatter		-223 929	-141 196
		<u>-223 929</u>	<u>-141 196</u>
<b>Redovisat årsresultat</b>		<b>-476 274</b>	<b>-398 838</b>

9

Bostadsrättsföreningen Lyckoslanten 9  
Org.nr 769604-5769

## BALANSRÄKNING

	Not	2003-12-31	2002-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	76 206 573	76 426 340
Övriga tilläggskostnader		321 048	96 379
		<u>76 527 621</u>	<u>76 522 719</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>76 527 621</b>	<b>76 522 719</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>76 527 621</b>	<b>76 522 719</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga kortfristiga fordringar		15 374	1 183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	104 474	66 494
		<u>119 848</u>	<u>67 677</u>
<b>Summa</b>		<b>119 848</b>	<b>67 677</b>
<b>Kassa och bank</b>		0	452 205
		<u>0</u>	<u>452 205</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>119 848</b>	<b>519 882</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>76 647 469</b>	<b>77 042 601</b>

Bostadsrättsföreningen Lyckoslanten 9  
Org.nr. 769604-5769

	Not	2003-12-31	2002-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Grundavgifter		57 694 487	57 694 487
Upplåtelseavgifter		200 000	0
		<u>57 894 487</u>	<u>57 694 487</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Dispositionsfond		-398 838	0
Redovisat resultat		-476 274	-398 838
		<u>-875 112</u>	<u>-398 838</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>57 019 375</b>	<b>57 295 649</b>
<b>Avsättningar</b>			
Fond för yttre underhåll	9	<u>2 184 044</u>	<u>2 446 096</u>
<b>Summa avsättningar</b>		<b>2 184 044</b>	<b>2 446 096</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	<u>16 000 000</u>	<u>16 000 000</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 000 000</b>	<b>16 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		300 675	441 834
Skatteskuld		513 989	344 806
Övriga skulder	11	389 901	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>239 485</u>	<u>514 216</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 444 050</b>	<b>1 300 856</b>
<b>SUMMA SKULDER &amp; EGET KAPITAL</b>		<b>76 647 469</b>	<b>77 042 601</b>
<b>Ställda säkerheter</b>	13	<b>16 000 000</b>	<b>16 000 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	

**Bostadsrättsföreningen Lyckoslanten 9**

Org.nr. 769604-5769

<b>FINANSIERINGSANALYS</b>	2003-12-31	2002-12-31
<b>Tillförda medel</b>		
Från verksamheten internt tillförda medel	-518 559	-791 582
Ökning av långfristiga skulder	0	16 000 000
Ökning av eget kapital	0	57 694 487
Försäljning av hyreslägenhet	200 000	
Underhållsfond	0	3 000 000
<b>Summa tillförda medel</b>	<b>-318 559</b>	<b>75 902 905</b>
<b>Använda medel</b>		
Investeringar i anläggningstillgångar	-224 669	-76 683 879
Investeringar i aktier och andelar	0	0
Ökning av långfristiga fordringar	0	0
Minskning av långfristiga skulder	0	0
<b>Summa använda medel</b>	<b>-224 669</b>	<b>-76 683 879</b>
<b>Förändring av rörelsekapital</b>	<b>-543 228</b>	<b>-780 974</b>
<b>Specifikation av rörelsekapitalförändring</b>		
Ökning(+)/minskning(-) av kortfristiga fordringar	52 171	67 677
Ökning(-)/minskning(+) av kortfristiga skulder	-143 194	-1 300 856
Ökning(+)/minskning(-) av likvida medel	-452 205	452 205
<b>Förändring av rörelsekapital</b>	<b>-543 228</b>	<b>-780 974</b>
<b>Internt tillförda medel</b>		
Resultat före skatt	-252 345	-257 642
Avskrivningar	219 767	161 160
Avsättning underhållsfond	156 378	109 431
Avlyft underhållsfond	-418 430	-663 335
Skatt	-223 929	-141 196
<b>Summa internt tillförda medel</b>	<b>-518 559</b>	<b>-791 582</b>



## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och i överensstämmelse med god redovisningssed, förutom att resultaträkningens kostnadsdel anpassats till bostadsrättsföreningar.

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Not 2 Nettoomsättning	2003	2002
Årsavgifter bostäder	1 808 458	1 355 960
Hyror bostäder	9 369	39 082
Hyror lokaler	522 947	392 872
Övriga intäkter	64 074	36 697
<b>Brutto</b>	<b>2 404 848</b>	<b>1 824 611</b>
Hyresförluster	0	0
<b>Summa</b>	<b>2 404 848</b>	<b>1 824 611</b>

I posten övriga intäkter ingår utdebiterad fastighetsskatt.

Not 3 Drift	2003	2002
Fastighetsskötsel och städning	101 215	67 153
Värme	439 050	280 783
El	30 575	21 682
Vatten	67 148	52 662
Sophämtning	42 790	26 062
Sotning	10 725	26 750
Snöröjning	55 750	875
Hissar	14 358	11 779
Försäkring	39 564	23 064
Övriga fastighetskostnader	50 048	34 372
<b>Summa</b>	<b>851 223</b>	<b>545 182</b>

Not 4 Administration	2003	2002
Förvaltningsarvode	178 906	162 425
Revisionsarvode	29 500	10 000
Styrelsearvode	51 115	0
Övriga externa tjänster	9 359	210 444
<b>Summa</b>	<b>268 880</b>	<b>382 869</b>

Not 5	Reparation & Underhåll	2003	2002
	Reparationer	103 821	98 480
	Underhåll	418 430	663 335
	Avsättning till fond för yttre underhåll	156 378	109 431
	Avlyft från fond för yttre underhåll	-418 430	-663 335
		<u>260 199</u>	<u>207 911</u>

**Not 6 Anläggningstillgångar**

Avskrivning sker enligt ekonomisk plan tagen vid bildandet av föreningen 2002

	2003	2002
Anskaffningsvärde byggnad	43 953 300	43 953 300
Anskaffningsvärde mark	32 634 200	32 634 200
Pågående stamombyggnad	321 048	96 379
<b>Anskaffningsvärde</b>	<u>76 908 548</u>	<u>76 683 879</u>
Ackumulerad avskrivning	-161 160	0
Årets avskrivning	-219 767	-161 160
<b>Bokfört värde</b>	<u>76 527 621</u>	<u>76 522 719</u>

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 52 126 000

Värdeår 1940

	Byggnader	Mark	Totalt
Ryttaren 9	29 869 000	22 257 000	52 126 000

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2003	2002
	JWN	52 544	51 344
	Sydkraft/Fortum	0	3 450
	Länsförsäkringar	10 621	7 700
	Vatten	1 000	0
	Securitas	239	0
	Com hem	6 745	0
	Stadshypotek	33 325	0
	Fastighetsägarna	0	4 000
	<b>Summa</b>	<u>104 474</u>	<u>66 494</u>

9

**Not 8 Förändring av eget kapital**

	Grundavgifter	Upplåtelse- avgifter	Disposi- tionsfond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	57 694 487	0	0	-398 838
Resultatdisposition enl stämmob			-398 838	398 838
Försåld hyreslägenhet		200 000		
Årets resultat				-476 274
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>57 694 487</b>	<b>200 000</b>	<b>-398 838</b>	<b>-476 274</b>

**Not 9 Fond för yttre underhåll**

	2003	2002
Ingående värde	2 446 096	3 000 000
Årets avsättning	156 378	109 431
Årets avlyft	-418 430	-663 335
<b>Utgående Värde</b>	<b>2 184 044</b>	<b>2 446 096</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Räntesats	Löptid	2003	2002
Stadshypotek	6,35%	2007-03-30	3 275 000	3 275 000
Stadshypotek	4,98%	2011-07-30	3 000 000	0
Stadshypotek	4,60%	2008-07-30	3 000 000	0
Stadshypotek	3,75%	2005-07-30	3 000 000	0
Stadshypotek	3,25%	Rörlig	1 000 000	10 000 000
Stadshypotek	3,25%	Rörlig	2 725 000	2 725 000
<b>Summa</b>			<b>16 000 000</b>	<b>16 000 000</b>


**Not 11 Övriga kortfristiga skulder**

	2003	2002
Checkräkningskredit Handelsbanken Limit 3 000 000 kronor	389 901	0
<b>Summa</b>	<b>389 901</b>	<b>0</b>

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2003	2002
	Fortum	49 079	63 867
	Ei	3 000	
	Sita	2 206	1 025
	Assar Legerstam	0	28 762
	Sten Fridh	6 794	0
	Utlägg	500	0
	Scandiaconsult	0	23 456
	JWN	10 344	19 015
	Handelsbanken	432	0
	SEB	0	305
	Wiab service	3 250	0
	Abrahamssons Ventilation	0	239 638
	Styrelsearvode	42 000	0
	Revisionsarvode	20 000	10 000
	Förutbetalda avgifter & Hyror	101 880	128 148
	<b>Summa</b>	<b>239 485</b>	<b>514 216</b>

Not 12	Ställda säkerheter avseende egna skulder	2003	2002
	Pantbrev i fastigheten säkerhet för lån	16 000 000	16 000 000
	<b>Summa</b>	<b>16 000 000</b>	<b>16 000 000</b>

Stockholm den

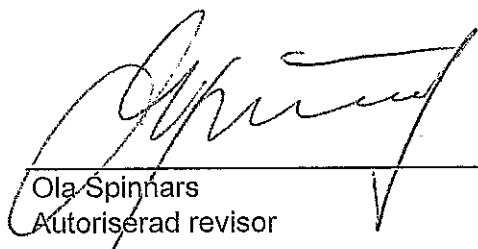
  
Jan Sööder

  
Marie Falkman

  
Titti Lexberg

  
Christian Östberg

Vår revisionsberättelse har avgivits den 22/4 2004

  
Ola Spinnars  
Autoriserad revisor

  
Stig Utterström  
Föreningsvald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

### Bostadsrättsföreningen Lyckoslanten 9

(Org.nr 769604-5769)

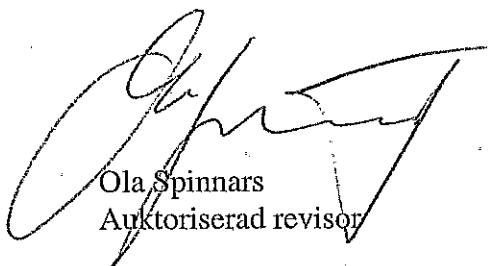
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Lyckoslanten 9 för räkenskapsåret 2003. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

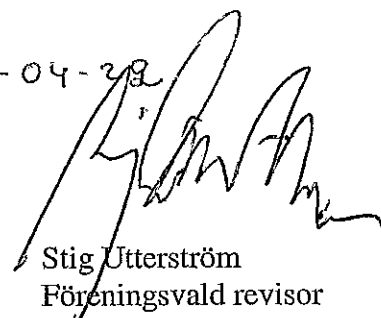
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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

Stockholm 2004-04-28



Ola Spinnars  
Auktoriserad revisor



Stig Utterström  
Föreningsvald revisor