

Bostadsrättsföreningen Lyckoslanten 9

Org.nr 769604-5769


Årsredovisning för räkenskapsåret 2002-01-01 -- 2002-12-31

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 2003-05-07. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag beträffande den uppkomna förlusten.

Stockholm den 2003-05-07


Jan Sköder

Bostadsrättsföreningen Lyckoslanten 9

Org.nr 769604-5769

Årsredovisning för räkenskapsåret 2002-01-01 -- 2002-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lyckoslanten 9 avger härmed följande årsredovisning.

| Innehåll | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5 |
| Noter | 7 |

el

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 |
| Mats Flodin | Ledamot |
| Anders Stenbeck | Ledamot |

Suppleanter
Torbjörn Orving

Revisorer

Revisor har varit Ola Spinnars, Finnhammars.

Föreningsfrågor

Tre extrastämmor har hållits under året, den 2002-03-05, den 2002-11-20 och den 2002-12-12.

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Under året har ingen av föreningens 29 medlemslägenheter överlåtit. Föreningen upplåter med hyresrätt 1 lägenhet och 9 lokaler.

Löner och arvoden

Inga löner och arvoden har betalats under året.

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

Fastigheten

Under året har bl a följande arbeten utförts:

Plåtslageri balkongdörrar
Omläggning låscylindrar
Justering granittrappa
Porttelefon
Tätning rökkanaler
Altan
Indragning PEM-rör

Ekonomi

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

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Resultatdisposition

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | 0,00 |
| Årets underskott | <u>398 838,00</u> |
| Summa | 398 838,00 |

Styrelsen föreslår att årets underskott balanseras i ny räkning.

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

af

Bostadsrättsföreningen Lyckoslanten 9
Org.nr. 769604-5769

RESULTATRÄKNING

| | Not | 2002-03-25 2002-12-31 |
|---|-----|--------------------------|
| Nettoomsättning | 2 | 1 824 611 |
| Fastighetskostnader | | |
| Drift | 3 | -545 182 |
| Administration | 4 | -382 869 |
| Reparation & Underhåll | 5 | -207 911 |
| Fastighetskatt | | -203 610 |
| Avskrivningar | 6 | <u>-161 160</u> |
| Rörelseresultat | | 323 879 |
| Finansiella poster | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 8 518 |
| Räntekostnader | | <u>-590 039</u> |
| | | -581 521 |
| Resultat efter finansiella poster | | -257 642 |
| Inkomstskatter | | -141 196 |
| | | <u>-141 196</u> |
| Redovisat årsresultat | | -398 838 |

01

Bostadsrättsföreningen Lyckoslanten 9
Org.nr 769604-5769

BALANSRÄKNING

Not 2002-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

6 76 426 340

Övriga tilläggskostnader

96 379**Summa anläggningstillgångar****76 522 719****Summa anläggningstillgångar****76 522 719****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övriga kortfristiga fordringar

1 183

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7 66 494**Summa****67 677****Kassa och bank**452 205**452 205****Summa omsättningstillgångar****519 882****SUMMA TILLGÅNGAR****77 042 601**

A

Not 2002-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

| | | |
|--|----|-------------------|
| Eget kapital | 8 | |
| Bundet eget kapital | | |
| Grundavgifter | | <u>57 694 487</u> |
| | | 57 694 487 |
| Fritt eget kapital | | |
| Dispositionsfond | | 0 |
| Redovisat resultat | | <u>-398 838</u> |
| | | -398 838 |
| Summa eget kapital | | 57 295 649 |
| Avsättningar | | |
| Fond för yttre underhåll | 9 | <u>2 446 096</u> |
| Summa avsättningar | | 2 446 096 |
| Långfristiga skulder | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10 | <u>16 000 000</u> |
| Summa långfristiga skulder | | 16 000 000 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Leverantörsskulder | | 441 834 |
| Skatteskuld | | 344 806 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | <u>514 216</u> |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 300 856 |
| SUMMA SKULDER & EGET KAPITAL | | 77 042 601 |
| Ställda säkerheter | 12 | 16 000 000 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga |

A

Bostadsrättsföreningen Lyckoslanten 9

Org.nr. 769604-5769

| FINANSIERINGSANALYS | 2002-12-31 | 2001-12-31 |
|---|--------------------|------------|
| Tillförda medel | | |
| Från verksamheten internt tillförda medel | -791 582 | |
| Ökning av långfristiga skulder | 16 000 000 | |
| Ökning av eget kapital | 57 694 487 | |
| Underhållsfond | 3 000 000 | |
| Summa tillförda medel | 75 902 905 | 0 |
| Använda medel | | |
| Investeringar i anläggningstillgångar | -76 683 879 | 0 |
| Investeringar i aktier och andelar | 0 | 0 |
| Ökning av långfristiga fordringar | 0 | 0 |
| Minskning av långfristiga skulder | 0 | |
| Summa använda medel | -76 683 879 | 0 |
| Förändring av rörelsekapital | -780 974 | 0 |
| Specifikation av rörelsekapitalförändring | | |
| Ökning(+)/minskning(-) av kortfristiga fordringar | 67 677 | |
| Ökning(-)/minskning(+) av kortfristiga skulder | -1 300 856 | |
| Ökning(+)/minskning(-) av likvida medel | 452 205 | |
| Förändring av rörelsekapital | -780 974 | 0 |
| Internt tillförda medel | | |
| Resultat före skatt | -398 838 | |
| Avskrivningar | 161 160 | |
| Avsättning underhållsfond | 109 431 | |
| Avlyft underhållsfond | -663 335 | |
| Summa internt tillförda medel | -791 582 | 0 |

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och i överensstämmelse med god redovisningssed, förutom redovisning av avsättning till underhållsfond vilken finns bland fastighetskostnader.

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 | 2002 |
|-----------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 355 960 |
| Hyror bostäder | 39 082 |
| Hyror lokaler | 392 872 |
| Övriga intäkter | 36 697 |
| Brutto | 1 824 611 |
| Hyresförluster | 0 |
| Summa | 1 824 611 |

I posten övriga intäkter ingår utdebiterad fastighetsskatt.

| Not 3 Drift | 2002 |
|--------------------------------|----------------|
| Fastighetsskötsel och städning | 67 153 |
| Värme | 280 783 |
| El | 21 682 |
| Vatten | 52 662 |
| Sophämtning | 26 062 |
| Sotning | 26 750 |
| Snöröjning | 875 |
| Hissar | 11 779 |
| Försäkring | 23 064 |
| Övriga fastighetskostnader | 34 372 |
| Summa | 545 182 |

| Not 4 Administration | 2002 |
|-------------------------|----------------|
| Förvaltningsarvode | 162 425 |
| Revisionsarvode | 10 000 |
| Övriga externa tjänster | 210 444 |
| Summa | 382 869 |

Not 5 Reparation & Underhåll **2002**

| | |
|--|-----------------|
| Reparationer | 98 480 |
| Underhåll | 663 335 |
| Avsättning till fond för yttre underhåll | 109 431 |
| Avlyft från fond för yttre underhåll | <u>-663 335</u> |
| | 207 911 |

Not 6 Anläggningstillgångar

Avskrivning sker enligt ekonomisk plan tagen vid bildandet av föreningen 2002

| | |
|---------------------------|-------------------|
| | 2002 |
| Anskaffningsvärde byggnad | 43 953 300 |
| Anskaffningsvärde mark | 32 634 200 |
| Pågående stamombyggnad | <u>96 379</u> |
| Anskaffningsvärde | 76 683 879 |

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Akkumulerad avskrivning | 0 |
| Årets avskrivning | <u>-161 160</u> |
| Bokfört värde | 76 522 719 |

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 48 636 000 Värdeår 1940

| | Byggnader | Mark | Totalt |
|------------|------------|------------|------------|
| Ryttaren 9 | 27 912 000 | 20 724 000 | 48 636 000 |

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2002**

| | |
|------------------|----------------------|
| JWN | 51 344 |
| Sydkraft/Fortum | 3 450 |
| Länsförsäkringar | 7 700 |
| Fastighetsägarna | 4 000 |
| Summa | <u>66 494</u> |

21

Not 8 Förändring av eget kapital

| | Grundavgifter | Upplåtelse- avgifter | Disposi- tionsfond | Årets resultat | |
|--------------------------------|-------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------|-----------------|
| Belopp vid årets ingång | | | | | |
| Upplåtelser vid fastighetsköp | 60 390 218 | | | | |
| Återbetalda insatser | -2 695 731 | | | | |
| Årets resultat | | | | -398 838 | -398 838 |
| Belopp vid årets utgång | 57 694 487 | 0 | 0 | -398 838 | -398 838 |

Not 9 Fond för yttre underhåll

| | 2002 |
|----------------------------------|------------------|
| Ingående värde vid fastighetsköp | 3 000 000 |
| Årets avsättning | 109 431 |
| Årets avlyft | -663 335 |
| Utgående Värde | 2 446 096 |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Räntesats | Löptid | 2002 |
|--------------|-----------|--------|-------------------|
| Stadshypotek | 6,35% | | 3 275 000 |
| Stadshypotek | 4,75% | | 10 000 000 |
| Stadshypotek | 4,75% | | 2 725 000 |
| Summa | | | 16 000 000 |

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2002

| | |
|-------------------------------|----------------|
| Fortum | 63 867 |
| Sita | 1 025 |
| Assar Legerstam | 28 762 |
| Scandiaconsult | 23 456 |
| JWN | 19 015 |
| SEB | 305 |
| Abrahamssons Ventilation | 239 638 |
| Revisionsarvode | 10 000 |
| Förutbetalda avgifter & Hyror | 128 148 |
| Summa | 514 216 |

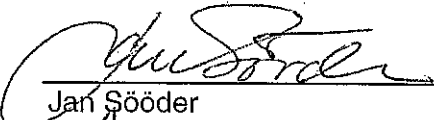
Not 12 Ställda säkerheter avseende egna skulder

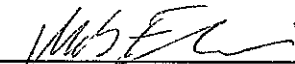
2002

Pantbrev i fastigheten säkerhet för lån
Summa

16 000 000
16 000 000

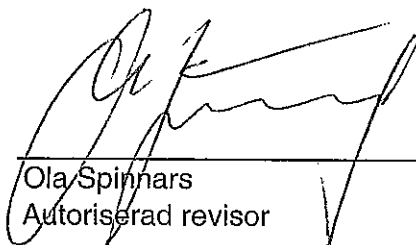
Stockholm den 28 mars 2003


Jan Söder


Mats Flodin


Anders Stebeckl Anders Stebeck

Vår revisionsberättelse har avgivits den 7/4 2003


Ola Spinnars
Autoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lyckoslanten 9 Org.nr 769604-5769

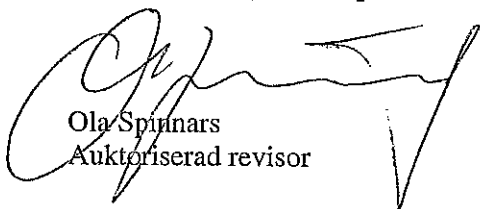
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Lyckoslanten 9 för räkenskapsåret 2002-01-01 - 2002-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig 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 mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina 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.

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

Upplands Väsby den 7 april 2003



Ola Spinnars
Auktoriserad revisor