

**Årsredovisning**

för

**Bostadsrättsföreningen Lyckoslanten 9**

769604-5769

Räkenskapsåret

2005

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lyckoslanten 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2005.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhet

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

### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning

|                  |  |
|------------------|--|
| Kenneth Lexberg  | Ordförande till och med 2005-12-07             |
| Jan Söder        | Ledamot och Ordförande från och med 2005-12-08 |
| Ann-Marie Wallin | Ledamot  |
| Lars Westrell    | Ledamot  |

Ingen suppleant

### Revisorer

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

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2005-05-19.  
Extra föreningsstämma hölls 2005-06-09 och 2005-12-08.  
Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Under året har 9 av föreningens 35 medlemslägenheter överlåtits. Föreningen upplåter med hyresrätt en lokal.

### Löner och arvoden

Till styrelsen har arvode för 2005 utbetalats med kr 27 537 inklusive sociala avgifter.

### Förvaltning

Under året har BRF Partner AB handhaft den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötseln.

### Ekonomi

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.  
Till fastighetsförsäkringen är också kopplad en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

d

### Händelser under 2005

Under året färdigställdes ombyggnaden av vinden till två bostadsrättslägenheter med en gemensam totalyta om 305 kvm.

Tre balkonger och en fransk balkong har också färdigställts mot gården.

Partiella stambyten har under året genomförts i sex bostadsrätter. Dessutom påbörjades byte av elstigar i ett av trapphusen på Breitenfeldsgatan 1.

Beslut fattades vid en extra bolagsstämma att under våren 2006 måla om samtliga trapphus i fastigheten, renovera hissarna samt byta ut samtliga dörrar mot säkerhetsdörrar.

Beslut har också fattats om upprustning av gården.

Lån om 2 miljoner kronor beviljades av Handelsbanken för att finansiera ovan nämnda pågående och planerade renoveringsarbeten av fastigheten.

Under året genomfördes också byte av förvaltare från BRF Partner till Valvet Stockholm AB som av styrelsen ansågs bättre kunna tillgodose föreningens behov av teknisk och administrativ förvaltning. Bytet av förvaltare medförde också att förvaltningskostnaden kunde sänkas med en tredjedel.

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| balanserad förlust                   | -1 660 802        |
| årets avsättning till underhållsfond | -147 330          |
| årets vinst                          | 40 683            |
|                                      | <b>-1 767 449</b> |

behandlas så att

|                        |            |
|------------------------|------------|
| i ny räkning överföres | -1 767 449 |
|------------------------|------------|

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

1

| <b>Resultaträkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2005-01-01<br/>-2005-12-31</b> | <b>2004-01-01<br/>-2004-12-31</b> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning                                | 1          | 2 454 196<br><b>2 454 196</b>     | 2 431 377<br><b>2 431 377</b>     |
| <b>Fastighetskostnader</b>                     |            |                                   |                                   |
| Drift  | 2          | -811 863                          | -1 064 643                        |
| Administration                                 | 3          | -289 586                          | -215 818                          |
| Reparation och underhåll                       | 4          | -97 006                           | -541 835                          |
| Fastighetsskatt                                |            | -269 100                          | -269 100                          |
| Avskrivningar                                  |            | -235 113                          | -219 766                          |
|  |            | <b>-1 702 668</b>                 | <b>-2 311 162</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                         |            | <b>751 528</b>                    | <b>120 215</b>                    |
| <b>Resultat från finansiella investeringar</b> |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter      |            | 15 625                            | 48                                |
| Räntekostnader                                 |            | -436 017                          | -1 025 207                        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>       |            | <b>331 136</b>                    | <b>-904 944</b>                   |
| Inkomstskatter                                 |            | -290 453                          | -125 479                          |
| <b>Årets resultat</b>                          |            | <b>40 683</b>                     | <b>-1 030 423</b>                 |

d

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2005-12-31</b> | <b>2004-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Anläggningstillgångar</i>                 |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 5,6        | 75 751 694        | 75 986 807        |
| Övriga tilläggskostnader                     | 5          | 813 004           | 804 268           |
|  |            | <b>76 564 698</b> | <b>76 791 075</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>76 564 698</b> | <b>76 791 075</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |            |                   |                   |
| Hysesfordringar                              |            | 14 312            | 0                 |
| Övriga kortfristiga fordringar               |            | 8 458             | 9 615             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 7          | 30 526            | 109 946           |
|  |            | <b>53 296</b>     | <b>119 561</b>    |
| Kassa och bank                               |            | 981 373           | 407 869           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>1 034 669</b>  | <b>527 430</b>    |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |            | <b>77 599 367</b> | <b>77 318 505</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2005-12-31</b> | <b>2004-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          | 8          |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Grundavgifter                                |            | 63 057 616        | 63 057 616        |
| Upplåtelseavgifter                           |            | 286 871           | 286 871           |
| Underhållsfond                               |            | 2 086 642         | 1 939 312         |
|  |            | <b>65 431 129</b> | <b>65 283 799</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Dispositionsfond                             |            | -1 808 133        | -875 111          |
| Fondförändring                               |            | 0                 | 244 732           |
| Årets resultat                               |            | 40 683            | -1 030 423        |
|  |            | <b>-1 767 450</b> | <b>-1 660 802</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>63 663 679</b> | <b>63 622 997</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 9          | 13 025 000        | 12 725 000        |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |            | 112 001           | 374 172           |
| Skatteskuld                                  |            | 559 553           | 394 579           |
| Övriga skulder                               |            | 13 037            | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10         | 226 096           | 201 757           |
|  |            | <b>910 687</b>    | <b>970 508</b>    |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |            | <b>77 599 367</b> | <b>77 318 505</b> |
| <b>Ställda säkerheter</b>                    |            |                   |                   |
|  | 11         |                   |                   |
| Pantbrev i fastigheten säkerhet för lån      |            | 13 025 000        | 12 725 000        |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                   |            | Inga              | Inga              |

| <b>Kassaflödesanalys</b>  | <b>Not</b> | <b>2005-01-01<br/>-2005-12-31</b> | <b>2004-01-01<br/>-2004-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |            |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster   |            | 331 136                           | -904 946                          |
| Avskrivningar   |            | 235 113                           | 219 766                           |
| Betald skatt  |            | -125 479                          | -125 479                          |
| Ökning av eget kapital  |            |                                   | 5 363 129                         |
| Försäljning av hyreslägenhet  |            |                                   | 86 871                            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före<br/>förändringar av rörelsekapital</b> |            | <b>440 770</b>                    | <b>4 639 344</b>                  |
| <b>Kassaflöde från förändringar i<br/>rörelsekapitalet</b>                              |            |                                   |                                   |
| Förändring av kortfristiga fordringar   |            | 66 265                            | -287                              |
| Förändring av kortfristiga skulder  |            | -224 795                          | 473 542                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>   |            | <b>-158 530</b>                   | <b>473 255</b>                    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |            |                                   |                                   |
| Investeringar i materiella<br>anläggningstillgångar                                     |            | -8 736                            | -483 220                          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>   |            | <b>-8 736</b>                     | <b>-483 220</b>                   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |            |                                   |                                   |
| Upptagna lån  |            | 300 000                           | 0                                 |
| Amortering av lån   |            |                                   | -3 275 000                        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>  |            | <b>300 000</b>                    | <b>-3 275 000</b>                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |            | <b>573 504</b>                    | <b>407 869</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   |            |                                   |                                   |
| Likvida medel vid årets början  |            | 407 869                           | 0                                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |            | <b>981 373</b>                    | <b>407 869</b>                    |

H

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

### Noter

#### 1 Nettoomsättning

|                      | 2005             | 2004             |
|----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 861 059        | 1 821 276        |
| Hyror lokaler        | 553 440          | 554 179          |
| Övriga intäkter      | 39 697           | 55 922           |
|                      | <b>2 454 196</b> | <b>2 431 377</b> |

#### 2 Drift

|                                | 2005           | 2004             |
|--------------------------------|----------------|------------------|
| Fastighetsskötsel och städning | 0              | 91 039           |
| Värme                          | 470 226        | 463 928          |
| El                             | 27 141         | 34 029           |
| Vatten                         | 68 642         | 63 316           |
| Sophämtning                    | 43 883         | 51 039           |
| Snöröjning                     | 7 000          | 110 945          |
| Hissar                         | 53 947         | 14 871           |
| Försäkring                     | 47 059         | 44 865           |
| Skador och självrisker         | 0              | 122 699          |
| Övriga fastighetskostnader     | 93 965         | 67 912           |
|                                | <b>811 863</b> | <b>1 064 643</b> |



### 3 Administration

|                         | 2005           | 2004           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Förvaltningsarvode      | 214 375        | 156 929        |
| Styrelsearvode          | 20 929         | 25 333         |
| Revisionsarvode         | 26 875         | 22 500         |
| Övriga externa tjänster | 27 407         | 11 056         |
|                         | <b>289 586</b> | <b>215 818</b> |

### 4 Reparationer och underhåll

|                                  | 2005          | 2004           |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| RoU lokaler, löpande             | 2 356         | 0              |
| RoU gemensamma utrymmen, löpande | 35 120        | 0              |
| RoU gemensamt, planerat          | 59 530        | 0              |
| Reparationer                     | 0             | 149 773        |
| Underhåll                        | 0             | 392 062        |
|                                  | <b>97 006</b> | <b>541 835</b> |

### 5 Anläggningstillgångar

|                           | 2005-12-31        | 2004-12-31        |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Anskaffningsvärde byggnad | 43 953 300        | 43 953 300        |
| Anskaffningsvärde mark    | 32 634 200        | 32 634 200        |
| Pågående stamprojekt      | 709 558           | 638 489           |
| Pågående vindsprojekt     | 87 513            | 158 595           |
| Pågående gårdsprojekt     | 7 184             | 7 184             |
| Pågående balkongprojekt   | 8 750             | 0                 |
| <b>Anskaffningsvärde</b>  | <b>77 400 505</b> | <b>77 391 768</b> |
| Akkumulerad avskrivning   | -600 693          | -380 927          |
| Årets avskrivning         | -235 113          | -219 766          |
| <b>Bokfört värde</b>      | <b>76 564 699</b> | <b>76 791 075</b> |

### 6 Taxeringsvärden

|            | Byggnader         | Mark              | Totalt            |
|------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ryttaren 9 | 18 496 000        | 30 614 000        | 49 110 000        |
|            | <b>18 496 000</b> | <b>30 614 000</b> | <b>49 110 000</b> |

M

## 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                     | 2005-12-31    | 2004-12-31     |
|---------------------|---------------|----------------|
| Brandkontoret       | 11 881        | 11 415         |
| Brf Partner AB      | 0             | 48 438         |
| Active 24 AB        | 0             | 1 300          |
| Vatten              | 0             | 2 200          |
| Securitas           | 0             | 250            |
| Comhem              | 16 282        | 7 373          |
| Stadshypotek        | 0             | 33 325         |
| Fastighetsägarna    | 0             | 4 366          |
| Pantsättningsavgift | 0             | 1 179          |
| Påminnelseavgift    | 0             | 100            |
| Resta               | 2 363         | 0              |
|                     | <b>30 526</b> | <b>109 946</b> |

## 8 Förändring av eget kapital

|  | Grundavgifter     | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond f yttre<br>underhåll | Dispositions-<br>fond | Årets<br>resultat |
|--|-------------------|-------------------------|---------------------------|-----------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                                  | 63 057 616        | 286 871                 | 1 939 312                 | -630 380              | -1 030 423        |
| Fondavsättning   |                   |                         | 147 330                   | -147 330              |                   |
| Disposition av föregående<br>års resultat enl stämmobesl |                   |                         |                           | -1 030 423            | 1 030 423         |
| Årets resultat   |                   |                         |                           |                       | 40 683            |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                           | <b>63 057 616</b> | <b>286 871</b>          | <b>2 086 642</b>          | <b>-1 808 133</b>     | <b>40 683</b>     |

## 9 Skulder till kreditinstitut

| Långivare    | Räntesats | Löptid     | 2005              | 2004              |
|--------------|-----------|------------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek | 2,00      | Rörlig     | 1 000 000         | 1 000 000         |
| Stadshypotek | 2,00      | Rörlig     | 2 725 000         | 2 725 000         |
| Stadshypotek | 4,98      | 2011-07-30 | 3 000 000         | 3 000 000         |
| Stadshypotek | 4,59      | 2008-07-30 | 3 000 000         | 3 000 000         |
| Stadshypotek | 2,40      |            | 3 000 000         | 3 000 000         |
| Stadshypotek | 2,00      | Rörlig     | 300 000           | 0                 |
|              | <b>0</b>  | <b>0</b>   | <b>13 025 000</b> | <b>12 725 000</b> |

M

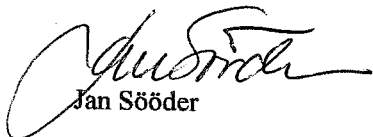
## 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


|                                  | 2005-12-31     | 2004-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Fortum                           | 0              | 51 519         |
| Sita                             | 0              | 1 219          |
| Utlägg                           | 0              | 1 858          |
| JWN                              | 0              | 1 752          |
| Handelsbanken                    | 500            | 603            |
| ISS                              | -612           | 612            |
| Miljö & Trädgårdsservice         | 0              | 875            |
| Beräknat styrelsearvode          | 15 000         | 15 500         |
| Beräknat revisionsarvode         | 25 000         | 20 000         |
| Beräknad kostnad värme dec       | 50 000         | 0              |
| Beräknad kostnad renhållning dec | 2 500          | 0              |
| Beräknad kostnad Brfpartner AB   | 15 000         | 0              |
| Förutbetalda hyresintäkter       | 118 709        | 107 819        |
|                                  | <b>226 097</b> | <b>201 757</b> |

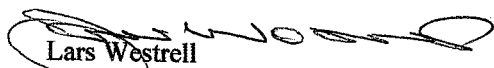
## 11 Ställda säkerheter

|   | 2005-12-31 | 2004-12-31 |
|---|------------|------------|
| <b>För skulder till kreditinstitut:</b> |            |            |
| Pantbrev i fastigheten säkerhet för lån | 13 025 000 | 12 725 000 |

Stockholm den 5 maj 2006

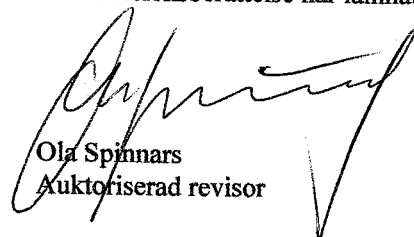
  
Jan Söder

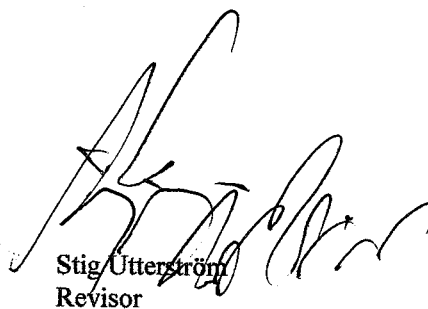
  
Anne-Marie Wallin

  
Lars Westrell

### Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den .16/5 2006

  
Ola Spinnars  
Auktoriserad revisor

  
Stig Utterström  
Revisor

## Revisionsberättelse

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

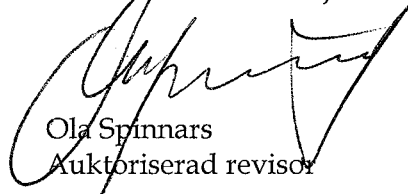
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Lyckoslanten 9 för räkenskapsåret 2005. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 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, 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 föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 16 maj 2006

  
Ola Spinnars  
Auktoriserad revisor

  
Stig Utterström  
Föreningsvald revisor