

Bostadsrättsföreningen Lyckoslanten 9

Org.nr 769604-5769

Årsredovisning för räkenskapsåret 2004-01-01 -- 2004-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lyckoslanten 9 avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Finansieringsanalys	7
Noter	8

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

Kenneth Lexberg	Ordförande
Dag Detter	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 föreningstämman hölls den 2004-05-26.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Under året har 2 av föreningens 29 medlemslägenheter överlåts. Föreningen
upplåter med hyresrätt 1 lokal.

Löner och arvoden

Till styrelsen har arvode för 2002/2003 utbetalats med kr 26 293:- inklusive
sociala avgifter. Arvoden för 2003/2004 har utbetalats med kr 25 540:-
inklusive sociala avgifter. För juni-december 2004 har arvode inklusive
social avgifter reserverats med kr 15 500:-.

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: Ellinor Cars/Peter Walhed

Fastigheten

Förutom löpande underhåll på fastigheten har följande arbeten utförts:

Byte av cirkulationspump, ny blandarregulator och installation av smutsfilter.

Byte av 23 sektionsventiler för varmvattnet.

Felsökning och injustering av värmesystem.

Flytt av lägenhetsförråd från vind till källare, samt målning av väggar och golv.

Stamspolning av horisontella och vertikala avloppsledningar.

Byte av alla låscylindrar i skalskyddet samt åtgärder för inbrottskydd.

Utförda stambyten av bostadsrättshavare:

Lägenhet nr 203 - avlopp och VA i badrum.

Lägenhet nr 104 - avlopp och VA i badrum och WC.

Ekonomi

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

Till fastighetsförsäkringen är också kopplad en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Under året har råvinden försålts till Ovidius Bygg AB. Inkomsten har använts till att lösa ett lån, betala räntekompensation samt att förbättra likviditeten.

Totala ränteutgifter kommer därmed att sjunka med ca TSEK 200 per år för 2005 och 2006 från 2004-års nivå, ca 700 TSEK, förutsatt allt annat lika.

Årets underskott kan till stor del förklaras av ett flertal investeringar av engångskaraktär, såsom förbättringar av värmesystemet, nytt skalskydd samt inlösen av dyra lån.

Resultatdisposition

Balanserat resultat	875 111,79
Fondförändring	-244 732,00
Årets underskott	<u>1 030 423,00</u>
Summa	1 660 802,79

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	2004-01-01 2004-12-31	2003-01-01 2003-12-31
Nettoomsättning	2	2 431 377	2 404 848
Fastighetskostnader			
Drift	3	-1 064 643	-851 223
Administration	4	-215 818	-268 880
Reparation & Underhåll	5	-541 835	-260 199
Fastighetsskatt		-269 100	-290 060
Avskrivningar	6	-219 766	-219 767
Rörelseresultat		120 215	514 719
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		48	189
Räntekostnader		-1 025 207	-767 253
		<u>-1 025 159</u>	<u>-767 064</u>
Resultat efter finansiella poster		-904 944	-252 345
Inkomstskatter		-125 479	-223 929
		<u>-125 479</u>	<u>-223 929</u>
Redovisat årsresultat		-1 030 423	-476 274

ed

Bostadsrättsföreningen Lyckoslanten 9
Org.nr 769604-5769

BALANSRÄKNING

	Not	2004-12-31	2003-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	75 986 807	76 206 573
Övriga tilläggskostnader		804 268	321 048
Summa anläggningstillgångar		76 791 075	76 527 621
Summa anläggningstillgångar		76 791 075	76 527 621
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar		9 615	15 374
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	109 946	104 474
			0
Summa		119 561	119 848
Kassa och bank		407 869	0
		407 869	0
Summa omsättningstillgångar		527 430	119 848
SUMMA TILLGÅNGAR		77 318 505	76 647 469

	Not	2004-12-31	2003-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Grundavgifter		63 057 616	57 694 487
Upplåtelseavgifter		286 871	200 000
Underhållsfond		1 939 312	2 184 044
		65 283 799	60 078 531
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		-875 112	-398 838
Fondförändring		244 732	
Redovisat resultat		-1 030 423	-476 274
		-1 660 803	-875 112
Summa eget kapital		63 622 996	59 203 419
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	12 725 000	16 000 000
Summa långfristiga skulder		12 725 000	16 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		374 173	300 675
Skatteskuld		394 579	513 989
Övriga skulder	10	0	389 901
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	201 757	239 485
Summa kortfristiga skulder		970 509	1 444 050
SUMMA SKULDER & EGET KAPITAL		77 318 505	76 647 469
Ställda säkerheter	12	12 725 000	16 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Bostadsrättsföreningen Lyckoslanten 9

Org.nr. 769604-5769

FINANSIERINGSANALYS	2004-12-31	2003-12-31
Tillförda medel		
Från verksamheten internt tillförda medel	-810 656	-518 559
Ökning av långfristiga skulder	0	0
Ökning av eget kapital	5 363 129	0
Försäljning av hyreslägenhet	86 871	200 000
Underhållsfond	0	0
Summa tillförda medel	4 639 344	-318 559
Använda medel		
Investeringar i anläggningstillgångar	-483 220	-224 669
Investeringar i aktier och andeler	0	0
Ökning av långfristiga fordringar	0	0
Minskning av långfristiga skulder	-3 275 000	0
Summa använda medel	-3 758 220	-224 669
Förändring av rörelsekapital	881 124	-543 228
Specifikation av rörelsekapitalförändring		
Ökning(+)/minskning(-) av kortfristiga fordringar	-287	52 171
Ökning(-)/minskning(+) av kortfristiga skulder	473 542	-143 194
Ökning(+)/minskning(-) av likvida medel	407 869	-452 205
Förändring av rörelsekapital	881 124	-543 228
Internt tillförda medel		
Resultat före skatt	-904 944	-252 345
Avskrivningar	219 767	219 767
Avsättning underhållsfond		156 378
Avlyft underhållsfond		-418 430
Skatt	-125 479	-223 929
Summa internt tillförda medel	-810 656	-518 559

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Reparationer och underhåll redovisas i år brutto mot tidigare år netto efter avsättning och avlyft från underhållsfond.

Fondförändring redovisas från och med i år under eget kapital.

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	2004	2003
Årsavgifter bostäder	1 821 276	1 808 458
Hyror bostäder	0	9 369
Hyror lokaler	554 179	522 947
Övriga intäkter	55 922	64 074
Summa	2 431 377	2 404 848

I posten övriga intäkter ingår utdebiterad fastighetsskatt.

Not 3 Drift	2004	2003
Fastighetsskötsel och städning	91 039	101 215
Värme	463 928	439 050
El	34 029	30 575
Vatten	63 316	67 148
Sophämtning	51 039	42 790
Sotning	0	10 725
Snöröjning	110 945	55 750
Hissar	14 871	14 358
Försäkring	44 865	39 564
Skador och självrisker	122 699	0
Övriga fastighetskostnader	67 912	50 048
Summa	1 064 643	851 223

Not 4 Administration	2004	2003
Förvaltningsarvode	156 929	178 906
Revisionsarvode	22 500	29 500
Styrelsearvode	25 333	51 115
Övriga externa tjänster	11 056	9 359
Summa	215 818	268 880

Not 5 Reparation & Underhåll	2004	2003
Reparationer	149 773	103 821
Underhåll	392 062	418 430
Avsättning till fond för yttre underhåll	0	156 378
Avlyft från fond för yttre underhåll	0	-418 430
	541 835	260 199

Not 6 Anläggningstillgångar

Avskrivning sker enligt ekonomisk plan tagen vid bildandet av föreningen 2002

	2004	2003
Anskaffningsvärde byggnad	43 953 300	43 953 300
Anskaffningsvärde mark	32 634 200	32 634 200
Pågående stamprojekt	638 489	321 048
Pågående vindsprojekt	158 595	0
Pågående gårdsprojekt	7 184	0
Anskaffningsvärde	77 391 768	76 908 548
Akkumulerad avskrivning	-380 927	-161 160
Årets avskrivning	-219 766	-219 767
Bokfört värde	76 791 075	76 527 621

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 49 110 000

Värdeår 1940

	Byggnader	Mark	Totalt
Ryttaren 9	18 496 000	30 614 000	49 110 000

a

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2004	2003
JWN		0,00	52 544
Länsförsäkringar		0,00	10 621
Brandkontoret		11 415,00	
Brf Partner AB		48 437,50	0
Active 24 AB		1 300,00	0
Vatten		2 200,00	1 000
Securitas		250,00	239
Com hem		7 373,00	6 745
Stadshypotek		33 325,00	33 325
Fastighetsägarna		4 366,00	0
Pantsättningsavgift		1 179,00	0
Påminnelseavgift		100,00	
Summa		109 945,50	104 474

Not 8 Förändring av eget kapital

	Grundavgifter	Upplåtelse- avgifter	Fond f yttre underhåll	Disposi- tionsfond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	57 694 487	200 000	2 184 044	-398 838	-476 274
Fondavsättning			147 330	-147 330	
Avlyft från fond			-392 062	392 062	
Resultatdisposition enl stämmob				-476 274	476 274
Försåld hyreslägenhet o vind	5 363 129	86 871			
Årets resultat					-1 030 423
Belopp vid årets utgång	63 057 616	286 871	1 939 312	-630 380	-1 030 423

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Löptid	2004	2003
Stadshypotek	6,35%	2007-03-30	0	3 275 000
Stadshypotek	4,98%	2011-07-30	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	4,60%	2008-07-30	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	3,75%	2005-07-30	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	2,50%	Rörlig	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	2,50%	Rörlig	2 725 000	2 725 000
Summa			12 725 000	16 000 000

01

Not 10 Övriga kortfristiga skulder **2004** **2003**

Checkräkningskredit Handelsbanken 0 389 901
Limit 3 000 000 kronor

Summa 0 389 901

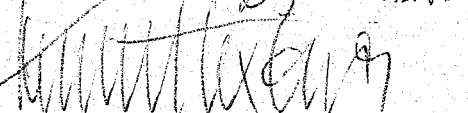
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2004** **2003**

Fortum 51 519 49 079
El 0 3 000
Sita 1 219 2 206
Sten Fridh 0 6 794
Utlägg 1 858 500
JWN 1 752 10 344
Handelsbanken 603 432
Wiab service 0 3 250
ISS 612 0
Miljö & Trädgårdsservice 875 0
Styrelsearvode 15 500 42 000
Revisionsarvode 20 000 20 000
Förutbetalda avgifter & Hyror 107 819 101 880
Summa **201 757** **239 485**


Not 12 Ställda säkerheter avseende egna skulder **2004** **2003**

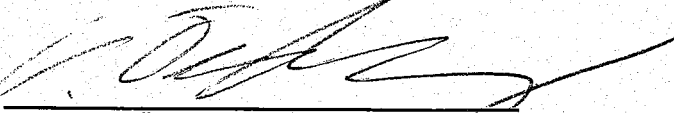
Pantbrev i fastigheten säkerhet för lån 12 725 000 16 000 000
Summa **12 725 000** **16 000 000**

Stockholm den 23 mars 2005


Kenneth Lexberg


Marie Falkman

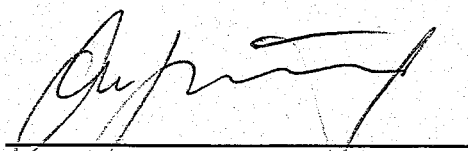

Dag Detter

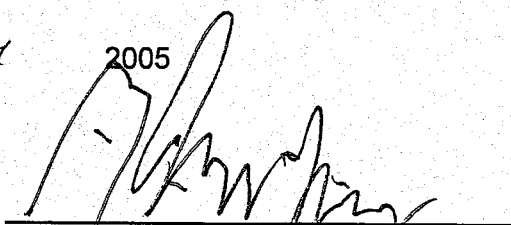

Christian Östberg

Vår revisionsberättelse har avgivits den

26/4

2005


Ola Spinnars
Autoriserad revisor


Stig Utterström
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Lyckoslanten 9

(Org.nr 769604-5769)

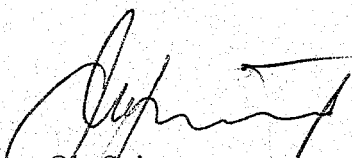
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Lyckoslanten 9 för räkenskapsåret 2004. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

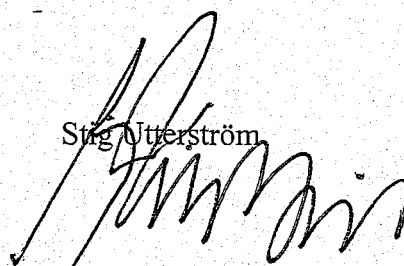
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma 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. 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 2005-04-26


Ola Spinnars
Auktoriserad revisor


Stig Utterström