

# Årsredovisning för Brf Lyckoslanten 9

2008-01-01-2008-12-31

## Allmänt om verksamheten

### Verksamhet

Föreningen registrerades 1999-07-01 hos Bolagsverket och förvärvade per 2002-04-01 fastigheten Ryttaren 9.

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

### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning

Jan-Eric Wåhlstedt, 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 2008.

### Revisorer

Revisor har varit Elisabeth Simonsson, Grant Thornton Sweden AB.

Föreningsvald revisor har varit Stig Utterström.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2008-05-26.

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden

Under året har inga av föreningens 32 medlemslägenheter överlåts. Föreningen upplåter med hyresrätt en lokal till Stockholms Stad.

### Förvaltning

Fram till den 30 juni 2008 har Valvet Stockholm AB ansvarat för den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötseln. Från den 1 juli 2008 ansvarar SBC för dessa tjänster.

### Ekonomi

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Stockholm Stads Brandförsäkringskontor.

Till fastighetsförsäkringen är också kopplad en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Årsavgifterna har uppgått till totalt 2 252 000 kronor under 2008. Resultatet medger att vi ej tar ut någon avgift för januari 2009.

### Händelser under 2008

Vi har installerat en ny modern fjärrvärmecentral som beräknas sänka vår energiförbrukning med ca 15 %.

Ångpanneföreningen AB har fått i uppdrag att ta fram en energideklaration för vår fastighet.

Deklarationen har utlovats senast under februari månad 2009.

### Planer inför 2009

Styrelsen kommer att fortsätta med att förbättra servicen och kontrollen av medlemmarnas renoveringar av sina lägenheter. Detta så att bl a de kvarvarande stambyten blir gjorda i samband med dessa renoveringar och att det sker enligt gällande byggnormer. Föreningens bidrag till kostnaderna för dessa stambyten kvarstår under 2009.

En omfattande utredning beträffande fastighetens ventilationssystem kommer att genomföras med start i januari. Entreprenörens förslag till åtgärder har som målsättning att vår fastighet får en godkänd OVK – besiktning.

**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 <b>Summa kkr</b>	39 170 200 220 80 40 50 61 180 460 260 40 <b>1 800</b>	750*	1 050*
2008	Fjärrvärmecentral Ventilationen Diverse <b>Summa kkr</b>	300 100 100 <b>500</b>	750	-250
2009	OVK, ventilation Stambyten Diverse	100 50 200	750	-400
2010	Stambyte Diverse	450 300	750	0
2011	Fasaden gården Balkonger	1 500	750	750
2012	Diverse	250	750	- 500
2013	Diverse	250	750	- 500
2014	Fasad gata Kungsbalkongen	1 500	750	750
2015	Ännu ej identifierat	250	750	-500
2016	Ännu ej identifierat	350	750	-400
<b>Summa</b>		<b>7 500</b>	<b>7 500**</b>	

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

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

*W  
mel  
H.  
11*

<b>Nyckeltal</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	597	603	528	536
Lån/kvm bostadsrättsyta	3971	3979	3981	3451
Elkostnad/kvm totalyta	19	9	12	7
Värmekostnad/kvm totalyta	116	112	118	116
Vattenkostnad/kvm totalyta	12	15	14	17

#### **Dispositionsförslag**

Förslag till hantering av ansamlad förlust  
Till föreningsstämmans föfogande står följande medel  
årets resultat  
ansamlad förlust  
reservering till fond för yttre underhåll

295 872  
-2 402 174  
-206 646  

---

-2 312 948

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så  
att i ny räkning överförs

---

-2 312 948

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till  
följande resultat- och balansräkning med noter.

*h  
ml  
f H  
10*

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2008</b>	<b>2007</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 879 068	2 893 026
Övriga rörelseintäkter		1	0
		<u>2 879 069</u>	<u>2 893 026</u>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	Not 2		
Fastighetskostnader		-156 205	-56 987
Reparationer		-262 758	-167 296
Periodiskt underhåll		-19 625	-440 989
Taxebundna kostnader		-634 386	-619 793
Övriga driftskostnader		-85 132	-80 943
Fastighetskostnader		-93 220	-232 420
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-225 897	-231 924
Personalkostnader		-54 811	-60 000
Avskrivningar		-257 745	-246 926
		<u>-1 789 778</u>	<u>-2 137 276</u>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 089 290</b>	<b>755 750</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		3 311	8 768
Räntekostnader		-795 439	-632 653
		<u>-792 128</u>	<u>-623 885</u>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>297 162</b>	<b>131 865</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-1 290	0
		<u>-1 290</u>	<u>0</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>295 872</b>	<b>131 865</b>

*W  
jul  
H. is*

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark Not 3	77 242 737	77 191 603
Pågående byggnation Not 4	2 449 451	2 449 451
	<u>79 692 188</u>	<u>79 641 054</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>79 692 188</b>	<b>79 641 054</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	10 427	7 030
Övriga fordringar	243 142	534 761
Förutbetalda kostnader Not 5	28 744	109 129
	<u>282 313</u>	<u>650 920</u>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
SBC klientmedel i SHB	249 745	0
	<u>249 745</u>	<u>0</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>532 059</b>	<b>650 920</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>80 224 247</b>	<b>80 291 974</b>

*W  
ml  
for  
fin*



<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		63 057 616	63 057 616
Upplåtelseavgifter		354 871	354 871
Fond för yttre underhåll	Not 7	2 528 632	2 381 302
		<u>65 941 119</u>	<u>65 793 789</u>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-2 549 504	-2 534 038
Årets resultat		295 872	131 865
		<u>-2 253 631</u>	<u>-2 402 174</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>63 687 488</b>	<b>63 391 615</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Checkräkningskredit	Not 8	497 943	339 442
Skulder till kreditinstitut	Not 9	14 957 500	15 017 500
		<u>15 455 443</u>	<u>15 356 942</u>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	30 000	0
Leverantörsskulder		343 321	494 753
Skatteskulder		326 930	753 809
Övriga kortfristiga skulder		0	14 690
Upplupna kostnader	Not 10	219 406	182 784
Förutbetalda avgifter och hyror		161 660	97 381
		<u>1 081 317</u>	<u>1 543 417</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>80 224 247</b>	<b>80 291 974</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	19 000 000	19 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

*lv  
ml  
f H. 08*

**Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

**Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2008	2007
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,5%	0,5%
Yttre anläggningar	5,0%	5,0%
Tvättstuga	10,0%	5,0%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

	2008	2007
<b>Not 1</b>		
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	2 252 060	2 276 534
Hysesintäkter	627 008	616 492
	<b>2 879 068</b>	<b>2 893 026</b>

	2008	2007
<b>Not 2</b>		
<b>RÖRELSSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel enl beställn	20 408	0
Fastighetsskötsel gård beställ	0	9 375
Snöröjning/sandning	6 250	7 955
Städning entreprenad	42 978	0
Städning enligt beställning	0	2 474
Sotning	14 355	11 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	33 193	0
Hissbesiktning	5 335	2 010
Myndighetstillsyn	0	8 750
Störningsjour och larm	1 840	0
Gård	3 389	0
Serviceavtal	4 749	0
Hiss	8 046	0
Förbrukningsmateriel	15 663	15 423
	<b>156 205</b>	<b>56 987</b>

*Handwritten signature:*  
In  
Paul  
f. H. 03

**Reparationer**

Fastighet förbättringar	25 013	9 839
Lokaler	7 318	0
Gemensamma utrymmen	0	4 214
Tvättstuga	2 081	39 721
Entré/trapphus	21 250	0
Portar	1 782	0
Lås	954	0
Installationer	2 991	0
VVS	3 177	0
Värmeanläggning/undercentral	4 250	4 163
Ventilation	72 734	0
Elinstallationer	4 044	25 833
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 004	28 224
Hiss	21 968	33 126
Tak	4 844	0
Fasad	30 900	21 875
Fönster	39 810	0
Övrigt	15 639	300
	<b>262 758</b>	<b>167 296</b>

**Periodiskt underhåll**

Byggnad	0	110 688
Entré/trapphus	15 875	0
Installationer	0	84 020
Ventilation	0	52 159
Elinstallationer	0	15 790
Hiss	0	7 556
Tak	0	4 550
Fönster	0	166 227
Övrigt	3 750	0
	<b>19 625</b>	<b>440 989</b>

**Taxebundna kostnader**

Ei	75 359	35 256
Värme	455 399	453 189
Vatten	48 093	59 614
Sophämtning/renhållning	36 471	39 405
Grovsopor	18 213	32 329
Klottersanering	851	0
	<b>634 386</b>	<b>619 793</b>

**Övriga driftskostnader**

Försäkring	46 130	46 207
Kabel-TV	37 372	34 736
Bredband	1 630	0
	<b>85 132</b>	<b>80 943</b>

**Fastighetsskatt/Kommunal avgift**

**93 220**                      **232 420**

*W  
ful  
f. H. in*



**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Tele och datakommunikation	14 497	0
Telefon	0	1 968
Datakommunikation	0	12 000
Övriga förluster	0	4 375
Revisionsarvode extern revisor	13 831	14 750
Styrelseomkostnader	990	0
Förvaltningsarvode	133 250	0
Förvaltningsarvode	0	142 908
Fastighetsförvaltning	30 313	0
Förvaltningsarvoden övriga	18 176	41 986
Administration	6 063	0
Konsultarvode	4 307	0
Föreningsavgifter	4 171	4 171
Övriga driftskostnader	300	9 766
	<b>225 897</b>	<b>231 924</b>

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

**Följande ersättningar har utgått**

Styrelse och internrevisor	54 690	45 310
Sociala kostnader	121	14 690
	<b>54 811</b>	<b>60 000</b>

**Avskrivningar**

Byggnad	227 383	227 383
Förbättringar	30 362	19 543
	<b>257 745</b>	<b>246 926</b>

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER**

**1 789 778**                      **2 137 276**

**Not 3**

**BYGGNADER OCH MARK**

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	78 501 718	78 110 845
Nyanskaffningar	308 879	390 873
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>78 810 597</b>	<b>78 501 718</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader**

Vid årets början	-1 310 115	-1 063 189
Årets avskrivningar enligt plan	-257 745	-246 926
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 567 860</b>	<b>-1 310 115</b>

**Planenligt restvärde vid årets slut**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med                      **77 242 737**                      **77 191 603**

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	27 681 000	27 681 000
Taxeringsvärde mark	41 201 000	41 201 000
	<b>68 882 000</b>	<b>68 882 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	63 400 000	63 400 000
Lokaler	5 482 000	5 482 000
	<b>68 882 000</b>	<b>68 882 000</b>

*W  
pul  
f H*

**Not 4**

**PÅGÅENDE BYGGNATION**

Pågående om- och tillbyggnad

2 449 451	2 449 451
<b>2 449 451</b>	<b>2 449 451</b>

**Not 5**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

	2008-12-31	2007-12-31
Försäkring	11 732	11 046
Förvaltningsarvode 1:a kv	0	36 030
Ventilation	0	2 813
UPC 1:a kv	0	9 119
Låneräntor	0	43 121
Hemsida 7 mån	7 000	7 000
KabelTV	10 012	0
	<b>28 744</b>	<b>109 129</b>

**Not 6**

**EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	65 753 347	0	0	65 753 347
Upplåtelseavgifter	354 871	0	0	354 871
Kapitaltillskott	-2 695 731	0	0	-2 695 731
Fond för yttre underhåll enligt not	2 528 632	147 330	0	2 381 302
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>65 941 119</b>	<b>147 330</b>	<b>0</b>	<b>65 793 789</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-2 549 504	-147 330	131 865	-2 534 038
Årets resultat	295 872	295 872	-131 865	131 865
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 253 631</b>	<b>148 542</b>	<b>0</b>	<b>-2 402 174</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>63 687 488</b>	<b>295 872</b>	<b>0</b>	<b>63 391 615</b>

2008

2007

**Not 7**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

Vid årets början

2 381 302	2 233 972
-----------	-----------

Reservering enligt stämmobeslut

147 330	147 330
---------	---------

Vid årets slut

<b>2 528 632</b>	<b>2 381 302</b>
------------------	------------------

**Not 8**

**CHECKRÄKNINGSKREDIT**

Beviljad kredit

Räntesats	2008-12-31	2007-12-31
-----------	------------	------------

Utnyttjat kreditbelopp

4,750 %	1 000 000	1 000 000
	497 943	339 442

*Handwritten signature:*  
W  
sel  
for H

<b>Not 9</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Stadshypotek AB	6,150 %	300 000	300 000	rörligt
Stadshypotek AB	5,800 %	1 000 000	1 000 000	rörligt
Stadshypotek AB	5,800 %	2 725 000	2 725 000	rörligt
Stadshypotek AB	3,740 %	1 000 000	1 000 000	2010-12-01
Stadshypotek AB	5,550 %	1 000 000	1 000 000	rörligt
Stadshypotek AB	4,690 %	2 962 500	2 992 500	2009-07-30
Stadshypotek AB	4,980 %	3 000 000	3 000 000	2011-07-30
Stadshypotek AB	5,400 %	3 000 000	3 000 000	2009-07-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>14 987 500</b>	<b>15 017 500</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-30 000</b>	<b>-29 888</b>	
		<b>14 957 500</b>	<b>14 987 612</b>	

<b>Not 10</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
Upplupna räntekostnader	80 904	1 215
Värme	55 762	54 435
EI	7 037	2 382
Sophämtning	1 934	2 909
Revision	14 719	15 000
IWO	0	14 541
Förvaltningsarvode	0	31 635
Bank	0	482
Styrelsearvode inkl. soc avg.	57 305	60 000
Fastighetskötsel	1 230	0
Telefon	515	0
BGP Bygginsektion	0	14 875
	<b>219 406</b>	<b>197 474</b>

STOCKHOLM den 7 maj 2009

Nanna Gustafsson Lagerman  
Ledamot



Tor Oskar Mellbye  
Ledamot



Lars Gustaf Holmberg  
Ledamot



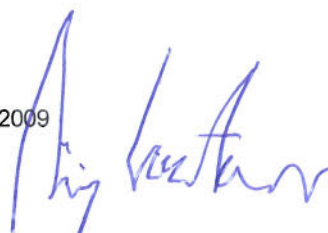
Jan Eric Wählstedt  
Ordförande



Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 / 5 2009



Elisabeth Simonsson  
Auktoriserad Revisor



Stig Uttersröm  
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 år 2008. 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 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.

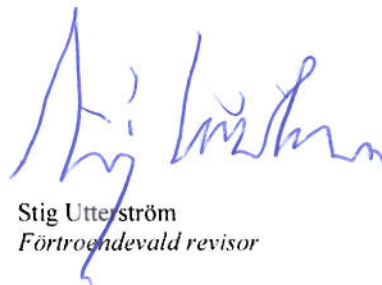
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Stockholm 2009-05-11



Elisabeth Simonsson  
Auktoriserad revisor



Stig Utteström  
Förtroendevald revisor