

Årsredovisning 2008

Brf. Lyckolodet

Förvaltningsberättelse för Brf Lyckolodet 2008

Styrelse och revisor

Ordinarie ledamöter i styrelsen för bostadsrättsföreningen Lyckolodet:

Ordförande – Patrik Lidforsen

Kassör – Marie-Christine Desplat

Sekreterare – Anna Ilerup Wahl

Ledamot – Åsa Gärrenstad

Ledamot – Lucas Rosén

Suppleant: Henrik Jöhnemark

Revisor: Jacob Elander Hinnerud

Valberedning: Sammankallande

Överlåtelse

Av husets 24 lägenheter har 5 st bytt ägare under 2008. En av dessa såldes av föreningen (tidigare hyresrätt).

Händelser under 2008 av väsentlig betydelse

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Fyra av styrelseledamöterna har gått på förvaltningskurs hos SBC.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2008-04-06.

Gårdsfest för alla boende anordnades 2008-07-26.

Ett nyhetsbrev från styrelsen har skickats ut till medlemmarna i oktober.

Vid årsskiftet 2008/2009 bytte föreningen förvaltare från CYMKO till SBC.

Större reparationer och underhåll under året

Ommålning av trapphusen, installation av nya trappräcken samt ny belysning i trapporna.

Byte av hylsor till strömbrytarna i trapphallarna.

Installation av sensorstyrd spotlight i portgången, samt ny stenläggning mellan portgrind och gata.

Reparation/ändring av portgrindens låsfunktion för att förhindra att den står olåst.

Byte av trasig tvättmaskin.

Byte av fönsterventiler i båda källarna, mot gata och gård.

Fuktmätning i källarna.

Borttagning av träd på innergården, samt plantering av nya växter och blommor. Det finns planer på att göra en omfattande omgestaltning av gården inom några år.

Fastighetens skick

	Senaste åtgärd	År	Planerade åtgärder	År
Vattenstammar	Varm- samt kallvattenstammar utbytta	1976	Byte	2035
Avloppsstammar	Utbytta	1976		
	Spolning	2005	Spolning	2020
El	Elsystem utbytt	1976	Inga	
Tak	Papptak mot gård utbytt	2002	Inga	
	Tegeltak mot gatan utbytt	1976	Inga	
Fönster	Fönstermålning och utbyte av dåliga fönsterdetaljer	2006	Fönstermålning	2014
Fasad			Fasaden är i gott skick. Dock kan socklen mot gård behöva putsas om på vissa ställen.	Inom de närmsta åren
Värmeanläggning	2 st fjärrvärmeväxlare	1981 resp 1975	Inga	
Balkonger	Fastigheten innehar inga balkonger			
Gård	Omlagd	1998	Plåttak över cykelställ planeras att målas om.	2009

Föreningen har aktuell underhållsplan och femårsbudget.

Planer för 2009 avseende större underhåll

OVK av husets mekaniska frånluft.

Installation av kompletterande lampor på vinden, då många förråd är dåligt upplysta.

Byte eller ommålning av cykelgaragets plåttak.

Underhåll av hussockeln.

Underhåll av räcken till franska fönster.

Reparationer av mindre fuktskador i källarna.

Underhåll av portgrinden.

Förvaltning

CYMKO Förvaltning AB har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska förvaltning.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 18 561,00 kr
Årets resultat	- <u>80 077,00 kr</u>
Att disponera	- 98 638,00 kr

Styrelsen föreslår att enligt stadgarna sätta av

60 000 kr till fonden för yttre underhåll.

Resterande att balansera i ny räkning.

- <u>60 000,00 kr</u>
-158 638,00 kr

Resultaträkning

		01-01-2008 31-12-2008	01-04-2007 31-12-2007
	<i>Not</i>		
Nettoomsättning			
Årsavgifter och Hyresintäkter	1	1 017 576,00 kr	780 259,00 kr
Övriga intäkter och debiterade avgifter		1 425,00 kr	353,00 kr
		<u>1 019 001,00 kr</u>	<u>780 612,00 kr</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	2	-102 755,00 kr	-66 867,00 kr
Driftskostnader	3	-355 117,57 kr	-242 924,00 kr
Underhållskostnader	4	-104 334,00 kr	-78 728,00 kr
Externa rörelsekostnader	5	-30 849,00 kr	-22 064,00 kr
		<u>-593 055,57 kr</u>	<u>-410 583,00 kr</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		425 945,43 kr	370 029,00 kr
Avskrivningar	6	-27 653,00 kr	-25 913,00 kr
		<u>-27 653,00 kr</u>	<u>-25 913,00 kr</u>
Rörelseresultat efter avskrivningar		398 292,43 kr	344 116,00 kr
Ränteintäkter		35 870,00 kr	14 892,00 kr
Räntekostnader		-504 195,43 kr	-340 624,00 kr
		<u>-468 325,43 kr</u>	<u>-325 732,00 kr</u>
Resultat efter finansiella poster		-70 033,00 kr	18 384,00 kr
Bokslutsdispositioner			
Årets skattekostnader		-10 044,00 kr	-4 170,00 kr
Årets resultat		-80 077,00 kr	14 214,00 kr

Balansräkning

	Not	31-12-2008	31-12-2007
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	17 857 879,00 kr	17 674 332,00 kr
		<u>17 857 879,00 kr</u>	<u>17 674 332,00 kr</u>
Summa anläggningstillgångar		17 857 879,00 kr	17 674 332,00 kr
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Interimsfordringar		16 604,00 kr	30 201,00 kr
		<u>16 604,00 kr</u>	<u>30 201,00 kr</u>
Kassa och bank		1 941 021,00 kr	1 701 519,00 kr
Summa omsättningstillgångar		1 957 625,00 kr	1 731 720,00 kr
Summa tillgångar		<u>19 815 504,00 kr</u>	<u>19 406 052,00 kr</u>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmars insatser		-8 895 394,00 kr	-8 619 884,00 kr
Upplåtelseavgifter		-306 391,00 kr	0,00 kr
Yttre fondavsättning		-32 775,00 kr	0,00 kr
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		18 561,00 kr	0,00 kr
Årets resultat		80 077,00 kr	-14 214,00 kr
Summa eget kapital		<u>-9 135 922,00 kr</u>	<u>-8 634 098,00 kr</u>
Långfristiga skulder			
Inteckningslån	7	-10 500 000,00 kr	-10 500 000,00 kr
Summa långfristiga skulder		<u>-10 500 000,00 kr</u>	<u>-10 500 000,00 kr</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-27 672,00 kr	-88 079,00 kr
Skatteskulder		-45 864,00 kr	-26 219,00 kr
Upplupna utgiftsräntor		-83 786,00 kr	-79 567,00 kr
Förbetalda avgifter/ hyror		-1 246,00 kr	-56 089,00 kr
Övriga interimsskulder		-21 014,00 kr	-22 000,00 kr
		<u>-179 582,00 kr</u>	<u>-271 954,00 kr</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>-19 815 504,00 kr</u>	<u>-19 406 052,00 kr</u>
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		10 500 000,00 kr	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.
En äkta bostadsrättsförening beskattas enbart efter kapitalintäkter.
Kvittning kan göras mot eventuellt ansamlat underskottsavdrag.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<u>Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter</u>		
Hyresintäkter lägenheter	242 376,00 kr	245 007,00 kr
Årsavgifter	775 200,00 kr	535 252,00 kr
	<u>1 017 576,00 kr</u>	<u>780 259,00 kr</u>
<u>Övriga intäkter och debiterade avgifter</u>		
Övriga avgifter	1 425,00 kr	353,00 kr
	<u>1 425,00 kr</u>	<u>353,00 kr</u>
<u>Not 2 Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel, material	7 563,00 kr	0,00 kr
Fastighetsskötsel	74 107,00 kr	41 844,00 kr
Städning	19 585,00 kr	25 023,00 kr
Extern tillsyn o besiktning	1 500,00 kr	0,00 kr
	<u>102 755,00 kr</u>	<u>66 867,00 kr</u>
<u>Not 3 Driftskostnader</u>		
Elkostnad	52 467,00 kr	19 193,00 kr
Värmekostnad fjärrvärme	166 490,00 kr	116 197,00 kr
Vatten och avlopp	45 939,76 kr	42 512,00 kr
Soptömning	23 363,81 kr	20 751,00 kr
Fastig. försäkringspremie	10 362,00 kr	8 072,00 kr
KabelTV / Bredband, internet	16 151,00 kr	7 795,00 kr
Övriga fastighetskostnader	10 919,00 kr	6 355,00 kr
Fastighetsskatt	28 800,00 kr	22 049,00 kr
Förbrukningsmaterial	625,00 kr	0,00 kr
	<u>355 117,57 kr</u>	<u>242 924,00 kr</u>
<u>Not 4 Underhållskostnader</u>		
Rep. Bost./Övrigt	0,00 kr	76 433,00 kr
Underhåll av trapphus	72 075,00 kr	0,00 kr
Rep. Va, sanitet	1 216,00 kr	0,00 kr
Rep. El	20 125,00 kr	0,00 kr
Underhåll av lås	1 418,00 kr	2 295,00 kr
Självrisk försäkring	9 500,00 kr	0,00 kr
	<u>104 334,00 kr</u>	<u>78 728,00 kr</u>
<u>Not 5 Externa rörelsekostnader</u>		
Frakter och transporter	3 908,00 kr	0,00 kr
Förvaltningskostnader övrigt	3 213,00 kr	559,00 kr
Förvaltningskostnad	22 155,00 kr	21 385,00 kr
Inkasso- / Kravavgifter	90,00 kr	0,00 kr
Bankkostnader	1 483,00 kr	120,00 kr
	<u>30 849,00 kr</u>	<u>22 064,00 kr</u>

Noter

Not 6 Anläggningstillgångar

Byggnad

	2008	2007
Ingående anskaffningsvärde	12 956 580,00 kr	12 956 580,00 kr
Årets aktivering	211 200,00 kr	0,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 167 780,00 kr	12 956 580,00 kr
Ingående avskrivningar byggnaden	-25 913,00 kr	0,00 kr
Årets avskrivningar	-27 653,00 kr	-25 913,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-53 566,00 kr	-25 913,00 kr
Avskrivning enligt progressiv plan 65 år. Årets avskrivning 0,21%		

Mark

4 743 665,00 kr	4 743 665,00 kr
-----------------	-----------------

Totalt byggnader och mark

17 857 879,00 kr	17 674 332,00 kr
------------------	------------------

Fastighetsbeteckning

Lodet 5

Fastigheten består av

Antal lägenheter	Boyta
24	1560 kvm

	Bostadsdel	2008	2007
Taxeringsvärde byggnad	Bostadsdel	8 000 000,00 kr	8 000 000,00 kr
Taxeringsvärde mark	Bostadsdel	2 925 000,00 kr	2 925 000,00 kr
Summa		10 925 000,00 kr	10 925 000,00 kr

Not 7 Inteckningslån

Räntesats

Villkorsändringsdag

Handelsbanken	4,75%	3 500 000,00 kr	3 500 000,00 kr
Handelsbanken	4,66%	3 500 000,00 kr	3 500 000,00 kr
Handelsbanken	5,53%	3 500 000,00 kr	3 500 000,00 kr
		10 500 000,00 kr	10 500 000,00 kr

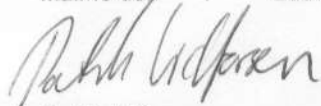
Not 8 Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Not 9 Förändring av eget kapital

	Bundet Insatser	Bundet Upplåtelse- avgifter	Bundet Yttre fond	Fritt Balanserat resultat	Fritt Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 619 884 kr	0 kr	0 kr	0 kr	14 214 kr
Insatser	0 kr	306 391 kr			
Överföring enligt stämmobeslut			32 775 kr	-18 561 kr	-14 214 kr
Årets resultat					-80 077 kr
Belopp vid årets utgång	8 619 884 kr	306 391 kr	32 775 kr	-18 561 kr	-80 077 kr

Malmö den 1 / 2009


Patrik Lidforsen


Anna Illerup Wahl

Marie-Christine Desplat

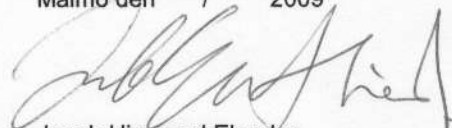

Lucas Rosén


Asa Gärrenstad



Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits

Malmö den 1 / 2009


Jacob Hinnerud Elander