

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Lyckolodet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-07-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-03-19 och nuvarande stadgar registrerades 2005-07-22 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lodet 5	2007	Malmö

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar .  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

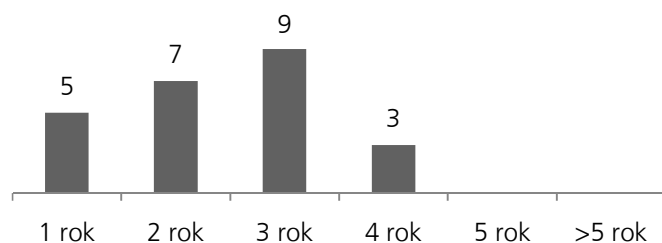
Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 1 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1976.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1506 kvadratmeter, varav 1506 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt och 4 med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning

Två tvättstugor

**Byggnadens tekniska status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2026.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Vindsrensning	2009 - 2010	Utlägg för släp/utrustning och förtäring
Byte av slutbleck	2009 - 2014	Avser innergårdsdörrar
Service av porttelefon	2009 - 2010	
Nya återvinningskärl	2009 - 2020	Gäller batteri, lågenegilampor och glödlampor
Öppningsknappen utbytt till porten	2009 - 2020	
Fuktmätning	2009 - 2009	Avser källaren, utförd av OCAB. Resultat - ingen åtgärd.
Gårdsunderhåll	2009 - 2010	Plantering av växter
Elinstallation	2009 - 2009	Ny belysning på vinden och i källaren samt ytterligare strömbrytare i trappa K
Energideklaration	2009 - 2014	Upprättat serviceavtal för fjärrvärmesystemet, fortsatt genomgång för ytterligare åtgärder pågår.
OVK	2009 - 2015	Resultat: frånluftsfläktarna på vinden utbytta, spiskåpor i sex lgh utbytta, varav en hyresrätt
Byte av tvättmaskin	2009 - 2014	Byte pga brand i gamla maskinen
Ny kyl och frys till en hyresgäst	2009 - 2028	
Byte av samtliga källarventiler	2009 - 2014	
Putsning av sockel	2009 - 2014	Avser innergården
Planerad åtgärd	År	Kommentar
Underhåll av porten	2010	
Underhåll av innergårdsdörrar samt franska balkonger	2010	
Tätning av fönstren	2010	Tidpunkt ej fastställd
Omfogning av fasaden	2011	Tidpunkt ej fastställd
Genomgång av värmesystemet	2011	Tidpunkt ej fastställd
Taket på cykelstället	2011	Tidpunkt ej fastställd

**Förvaltning**

Avtal	Leverantör
SBC	Avser ekonomisk förvaltning
Hans Fastighetstjänst	Avser teknisk förvaltning

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 24 st.

Ingen av föreningens medlemslägenheter har överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 4 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av: köpare.

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Åsa Gärrenstad	Ledamot
Andreas Kvist	Ledamot
Anna Ilerup Wahl	Ledamot
Marie-Christine Desplat	Ledamot
Patrik Lidforsen	Ledamot

Henrik Jöhnemark	Suppleant
Fanny Pettersson	Suppleant

### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Åsa Gärrenstad, Andreas Kvist, Anna Ilerup Wahl, Marie-Christine Desplat, Patrik Lidforsen, Henrik Jöhnemark och Fanny Pettersson

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Styrelsen väljs vid varje årsstämma. Styrelsen är under 2009 även valberedning enligt stämmobeslut.

### Revisor

Rolf Åström	Ordinarie Extern	Enskild firma
-------------	------------------	---------------

### Valberedning

Styrelsen .	Sammanställande
-------------	-----------------

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-04-28.

Extra föreningsstämma hölls 2009-12-08. Angående installation av säkerhetsdörrar och bredband.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

OVK gjordes våren 2009; resultatet blev att de två frånluftsfläktarna på vinden fick bytas ut, (detta gjordes 2010). Även gamla spiskåpor i sex lägenheter byttes ut (byte kommer att göras i ytterligare nio lgh under 2010).

Efter utförd energideklaration har vi upprättat ett serviceavtal för vårt fjärrvärmesystem. Två gånger per år kommer systemet att justeras.

I augusti installerades ytterligare belysning på vinden samt rörelsedetektorer i tvättstugan. Fönsterventiler i källarplanet är utbytta och sockeln på gårdsfasaden är omputsad.

Ny ekonomisk förvaltare; SBC.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Under våren 2010 ska säkerhetsdörrar inklusive nya foder installeras i alla lägenheter. I samband med detta kommer vi också att få postboxar i trapphusen.

Under våren kommer vi att dra in optiskt fiber till alla lägenheter.

Vi planerar också att byta ut porttelefonen, arbete med att ta in offerter pågår.

### Föreningens ekonomi

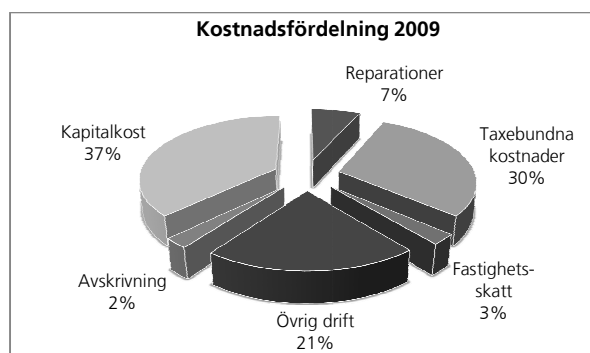
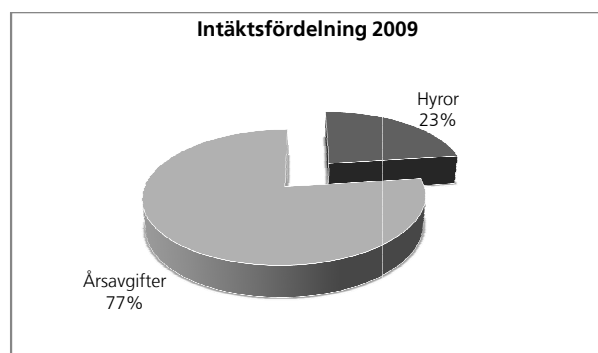
Omläggning av ett av lånen vilket ledde till mindre räntekostnader.

Handelsbanken bedömer att föreningens belåningsgrad är låg vilket innebär att det finns utrymme för öka lånen vid behov.

Enligt beslut på stämman 2009-04-28 utgår arvode till styrelsen och extern revisor.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2009-01-01 med 5,50 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



### Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter	555 kr
Ränta och utdelning	4 kr

### Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	51 kr
Taxebundna kostnader	225 kr
Fastighets-skatt	20 kr
Övrig drift	161 kr
Avskrivningar	19 kr
Kapitalkostnader	283 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1506 kvm bostäder

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	656	608	0	0
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 242	8 242	0	0
Elkostnad/kvm totalyta	25	35	0	0
Värmekostnad/kvm totalyta	157	111	0	0
Vattenkostnad/kvm totalyta	27	31	0	0

### Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

### Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-53 682
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-158 638
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-40 000
<b>summa fritt eget kapital</b>	<b>-252 320</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs** **-252 320**

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 084 571	1 017 576
Övriga rörelseintäkter		1	1 425
		<b>1 084 572</b>	<b>1 019 001</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	Not 2		
Fastighetskostnader		-127 723	-103 380
Reparationer		-76 432	-10 919
Periodiskt underhåll		0	-94 834
Taxebundna kostnader		-339 152	-288 261
Övriga driftskostnader		-29 179	-36 013
Fastighetsskatt		-30 528	-38 844
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-62 453	-30 849
Personalkostnader		-22 618	0
Avskrivningar		-28 969	-27 653
		<b>-717 054</b>	<b>-630 753</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>367 518</b>	<b>388 248</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		5 785	35 870
Räntekostnader		-425 465	-504 195
		<b>-419 680</b>	<b>-468 325</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-52 162</b>	<b>-80 077</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-1 520	0
		<b>-1 520</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-53 682</b>	<b>-80 077</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 3	
	17 828 910	17 857 879
	<b>17 828 910</b>	<b>17 857 879</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>17 828 910</b>	<b>17 857 879</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Skattefordringar	3 952	0
Övriga fordringar	13 567	16 604
Förutbetalda kostnader	Not 4	0
	37 790	0
	<b>55 309</b>	<b>16 604</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	1 747 105	1 941 021
SBC klientmedel i SHB	208 498	0
	<b>1 955 603</b>	<b>1 941 021</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 010 912</b>	<b>1 957 625</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>19 839 822</b>	<b>19 815 504</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 5		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		8 895 394	8 895 394
Upplåtelseavgifter		306 391	306 391
Fond för yttre underhåll	Not 6	132 775	32 775
		<b>9 334 560</b>	<b>9 234 560</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-198 638	-98 638
Årets resultat		-53 682	0
		<b>-252 320</b>	<b>-98 638</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>9 082 240</b>	<b>9 135 922</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	10 500 000	10 500 000
		<b>10 500 000</b>	<b>10 500 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		48 300	27 672
Skatteskulder		23 514	45 864
Upplupna kostnader	Not 8	115 840	104 800
Förutbetalda avgifter och hyror		69 928	1 246
		<b>257 582</b>	<b>179 582</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>19 839 822</b>	<b>19 815 504</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 7	10 500 000	10 500 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>



## 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.

	2009	2008
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,22%	0,21%

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

<b>Not 1</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	835 529	775 200
Hysesintäkter	249 042	242 376
	<b>1 084 571</b>	<b>1 017 576</b>

<b>Not 2</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	86 493	74 107
Städning entreprenad	19 905	19 585
OVK Obl. Ventilationskontroll	20 940	0
Myndighetstillsyn	0	1 500
Gemensamma utrymmen	215	0
Förbrukningsmateriel	0	8 188
Fordon	170	0
	<b>127 723</b>	<b>103 380</b>

<b>Reparationer</b>		
Fastighet förbättringar	0	10 919
Tvättstuga	36 097	0
Entré/trapphus	32 309	0
Lås	1 048	0
Värmeanläggning/undercentral	2 095	0
Elinstallationer	3 514	0
Vattenskada	1 369	0
	<b>76 432</b>	<b>10 919</b>

<b>Periodiskt underhåll</b>		
Entré/trapphus	0	72 075
Lås	0	1 418
VVS	0	1 216
Elinstallationer	0	20 125
	<b>0</b>	<b>94 834</b>

**Taxebundna kostnader**

El	38 267	52 467
Värme	235 900	166 490
Vatten	40 328	45 940
Sophämtning/renhållning	15 529	23 364
Grovsopor	9 128	0
	<b>339 152</b>	<b>288 261</b>

**Övriga driftskostnader**

Försäkring	12 417	10 362
Självrisk	0	9 500
Kabel-TV	16 762	16 151
	<b>29 179</b>	<b>36 013</b>

**Fastighetsskatt/Kommunal avgift**

**30 528**                      **38 844**

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Revisionsarvode extern revisor	3 750	0
Föreningskostnader	1 430	0
Förvaltningsarvode	44 251	22 245
Förvaltningsarvoden övriga	5 239	3 213
Administration	3 873	1 483
Medlemsavgift SBC ek för	3 910	0
Övriga driftskostnader	0	3 908
	<b>62 453</b>	<b>30 849</b>

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

**Följande ersättningar har utgått**

Styrelse och internrevisor	18 000	0
Sociala kostnader	4 618	0
	<b>22 618</b>	<b>0</b>

**Avskrivningar**

Byggnad	28 969	27 653
	<b>28 969</b>	<b>27 653</b>

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER**

**717 054**                      **630 753**

**Not 3**

**2009-12-31**                      **2008-12-31**

**BYGGNADER OCH MARK**

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	17 911 445	0
Nyanskaffningar	0	17 911 445
	<b>17 911 445</b>	<b>17 911 445</b>

**Utgående anskaffningsvärde**

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader**

Vid årets början	-53 566	0
Årets avskrivningar enligt plan	-28 969	-27 653
	<b>-82 535</b>	<b>-27 653</b>

**Utgående avskrivning enligt plan**

**Planenligt restvärde vid årets slut**

**17 828 910**                      **17 857 879**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 4 743 665                      4 743 665

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	8 000 000	8 000 000
Taxeringsvärde mark	2 925 000	2 925 000
	<b>10 925 000</b>	<b>10 925 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	10 925 000	10 925 000
	<b>10 925 000</b>	<b>10 925 000</b>

**Not 4**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

	2009-12-31	2008-12-31
Försäkring	12 417	0
Kabel-TV	4 564	0
SBC	11 423	0
El	9 386	0
	<b>37 790</b>	<b>0</b>

**Not 5**

**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	8 895 394	0	0	8 895 394
Upplåtelseavgifter	306 391	0	0	306 391
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	132 775	40 000	60 000	32 775
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>9 334 560</b>	<b>40 000</b>	<b>60 000</b>	<b>9 234 560</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-198 638	-40 000	-60 000	-98 638
Årets resultat	-53 682	-53 682	0	0
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-252 320</b>	<b>-93 682</b>	<b>-60 000</b>	<b>-98 638</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>9 082 240</b>	<b>-53 682</b>	<b>0</b>	<b>9 135 922</b>

**Not 6**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

**Vid årets början**

	2009	2008
Reservering enligt stadgar	40 000	32 775
Reservering enligt stämmobeslut	60 000	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>132 775</b>	<b>32 775</b>

**Not 7**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats	Belopp 2009-12-31	Belopp 2008-12-31	Villkors-ändringsdag
Stadshypotek AB	4,750 %	3 500 000	3 500 000	2017-03-30
Stadshypotek AB	4,660 %	3 500 000	3 500 000	2012-03-30
Stadshypotek AB	1,850 %	3 500 000	3 500 000	2010-01-22
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>10 500 000</b>	<b>10 500 000</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
		<b>10 500 000</b>	<b>10 500 000</b>	

<b>Not 8</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
Ränta	67 122	83 786
Fastighetsskötsel	3 799	11 844
El	1 500	0
Värme	28 025	0
Revisor	3 750	0
Styrelsearvode	8 400	0
Arbetsgivaravgifter	2 639	0
Grovsopor	605	0
Sophämtning	0	1 441
Vatten	0	4 231
Myndighetstillsyn	0	3 498
	<b>115 840</b>	<b>104 800</b>

MALMÖ den / 2010

Marie-Christine Desplat  
*Ledamot*

Åsa Gärrenstad  
*Ledamot*

Anna Ilerup Wahl  
*Ledamot*

Andreas Kvist  
*Ledamot*

Patrik Lidforsen  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2010

Rolf Åström  
*Extern revisor*