

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lyckolodet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

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 försäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

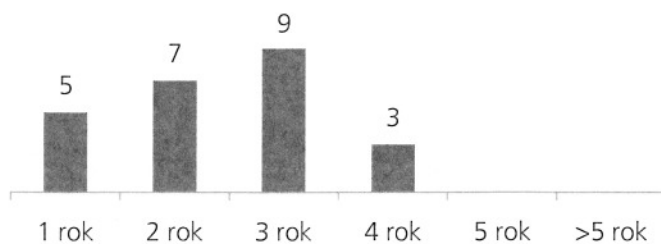
Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1976.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning

Två tvättstugor

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2019.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Ordnade styrelserum ett gemensamt utrymme i källaren, målade väggar och skaffade låg på dörrarna	2011	
Byte av fönster i lägenhet (vån 2)	2011	
Tätning av fransk balkongdörr (vån 3)	2011	
Lagning av dörrhandtag gårdsdörr C	2011	
Ny fjärrvärmecentral	2011	
Tätning av alla fönster i alla lägenheter	2011	
Sanering av innergård (pga hundkiss)	2011	
Lagning av tvättmaskin	2011	
Lagning av mangel	2011	
Lagning av censorstyrd lampa i porten	2011	
Byte av grindöppningsknapp	2011	
Avfuktning och lagningar i lägenhet pga vattenläcka	2011	
Byte av radiatortermostater i alla lägenheter	2011	
Nya frånluftsfläktar på vinden	2010	
Byte av undermåliga flätkåpor	2010	Byte där behov fanns, medlemmarna bekostade detta själva
Ny porttelefon	2010	
Installation av säkerhetsdörrar till varje lägenhet	2010	
Installation av bredband i alla lägenheter	2010	
Installation av fuktdon i alla våtutrymmen	2010	
Målning av franska balkongdörrar, samt blästring och målning av räcken	2010	
Nedknackning av lös dekorationsputs	2010	
Reparation av trasigt fönster	2010	
Vindsrensning	2010	Utgift för hyra av container och tillstånd, arbetet utfört av medlemmarna
Underhåll av tvättmaskin	2010	
Målning av gårdsdörrar och entreport	2010	Arbetet utfört av medlemmarna

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Automaticservice	Avser underhåll av värmesystem
IL Recycling	Avser sophämtning och kärl
VA Syd	Avser vatten och avlopp
Eon	Avser fjärrvärme och elnät
GodEl	Avser elektricitet
OwnIT	Avser bredband och ip-telefoni
CanalDigital	Avser TV
Länsförsäkringar	Avser försäkring
SBC	Ekonomisk förvaltning
Hans Fastighetstjänst	Teknisk förvaltning tom 2011-03-31
Bredablick Förvaltning	Teknisk förvaltning from 2011-04-01
Aktiv Bostadsrättskonsult	Projektledning och konsultation - avropas vid behov

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 24 st.

Ingen av föreningens medlemslägenheter har överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Nicolas Polakof Cor	Ledamot
Martin Per Anders Larsson	Ledamot
Pim Inge Mattias Sahlgren	Ledamot
Marie-Christine Yvonne J Desplat	Ledamot
Åsa Susanna Gärrenstad	Ledamot

Kasper Radoslaw Stanek	Suppleant
Anna Sara Lovisa Martelius	Suppleant
Erik Andreas Kvist	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 18 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Nicolas Polakof Cor

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-06-14.

Extra föreningsstämma hölls 2011-07-07. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Se under punkt teknisk status

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade under 2012.

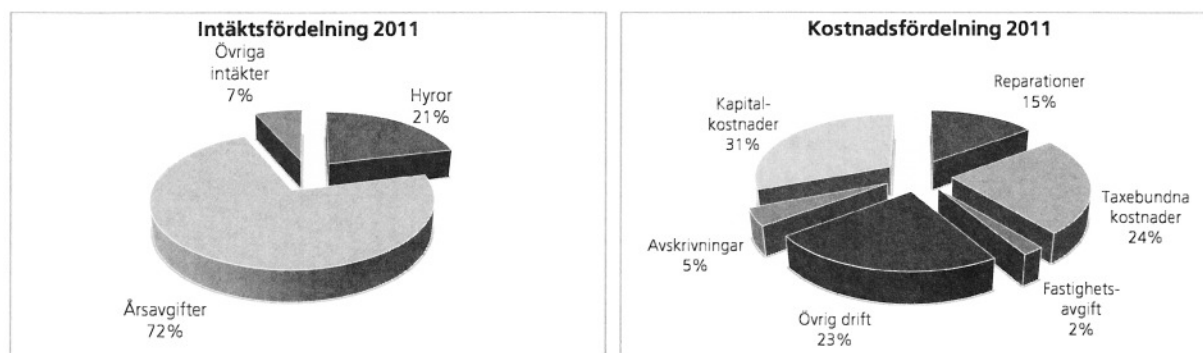
Föreningens ekonomi

Föreningen planerar att höja avgifter och hyror med 5% för att förbättra likviditeten samt visa plussiffror i resultaträkningen framöver. Vi avser också att minska amorteringarna av våra lån hos Handelsbanken från 350.000 kr per år till 100.000 kr per år. From 2011-01-01 betalar alla boende själva för kostnaderna för bredband/TV/IP-telefoni.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2012-04-01 med 5 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2011-01-01 med 1,50 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1506 kvm bostäder

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	667	657	656	608
Hyor/kvm hyresrättsyta	873	878	871	847
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 036	8 242	8 242	8 242
Elkostnad/kvm totalyta	27	29	25	35
Värmekostnad/kvm totalyta	140	159	157	111
Vattenkostnad/kvm totalyta	48	32	27	31
Kapitalkostnader/kvm totalyta	296	269	283	335

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-256 875
ansamlad förlust före reservering/anspråktagande yttre fond	-398 875
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-37 530
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-693 280

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs	-693 280
----------------------------------	-----------------

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

RESULTATRÄKNING		2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 099 308	1 088 238
Övriga rörelseintäkter		78 488	16 399
		1 177 796	1 104 637
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-37 546	-83 815
Reparationer		-71 703	-67 209
Periodiskt underhåll		-141 431	-74 260
Taxebundna kostnader		-350 387	-362 843
Övriga driftskostnader		-91 847	-77 370
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-31 248	-31 871
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-171 410	-101 312
Personalkostnader		-36 687	-38 208
Avskrivningar		-62 720	-47 885
		-994 980	-884 772
RÖRELSERESULTAT		182 816	219 865
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		6 081	2 608
Räntekostnader		-445 773	-405 758
		-439 692	-403 150
ÅRETS RESULTAT		-256 875	-183 285

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	18 355 363	18 418 084
Pågående byggnation	527 170	0
	18 882 533	18 418 084
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	18 882 533	18 418 084
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	2 247
Skattefordringar	6 130	6 730
Övriga fordringar	500	-348
Förutbetalda kostnader	32 818	39 974
	39 448	48 603
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	738	0
SBC klientmedel i SHB	303 920	1 234 673
	304 658	1 234 673
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	344 106	1 283 276
SUMMA TILLGÅNGAR	19 226 639	19 701 360

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		8 895 394	8 895 394
Upplåtelseavgifter		306 391	306 391
Fond för yttre underhåll	Not 7	133 575	170 305
		9 335 360	9 372 090
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-436 405	-289 850
Årets resultat		-256 875	-183 285
		-693 280	-473 135
SUMMA EGET KAPITAL		8 642 080	8 898 955
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	9 887 500	10 237 500
		9 887 500	10 237 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	350 000	262 500
Leverantörsskulder		122 091	95 862
Skatteskulder		0	3 248
Övriga kortfristiga skulder		0	8 690
Upplupna kostnader	Not 9	151 493	118 571
Förutbetalda avgifter och hyror		73 476	76 034
		697 060	564 905
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		19 226 639	19 701 360
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	10 500 000	10 500 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

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 alternativt år tillämpas.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,22%	0,22%
Ventilation	5%	5%
Port/säkerhetsdörr	3,33%	3,33%
Porttelefon	10%	10%
Bredband	10%	10%

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

Not 1	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	849 720	837 240
Hysesintäkter	249 588	250 998
	1 099 308	1 088 238

Not 2	2011	2010
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetskötsel, entreprenad	9 909	39 386
Fastighetskötsel enligt beställning	14 514	6 624
Snöröjning/sandning	1 500	9 425
Städning entreprenad	5 227	20 779
Gård	97	1 905
Serviceavtal	3 938	0
Förbrukningsmateriel	2 361	5 696
	37 546	83 815

Reparationer		
Fastighet förbättringar	3 413	0
Hyseslägenheter	0	4 787
Brf Lägenheter	0	1 750
Tvättstuga	16 866	1 063
Källare	11 825	0
Entré/trapphus	0	1 797
Lås	17 870	0
Värmeanläggning/undercentral	9 331	3 938
Elinstallationer	2 069	22 666
Bredband	0	4 975
Fasad	8 229	0
Skador/klotter/skadegörelse	2 100	2 796
Vattenskada	0	23 437
	71 703	67 209

Not 2 forts.

Periodiskt underhåll

Värmeanläggning	43 256	0
Ventilation	0	24 300
Fönster	98 175	0
Balkonger/altaner	0	49 960
	141 431	74 260

Taxebundna kostnader

El	40 646	43 697
Värme	211 380	239 854
Vatten	71 819	48 501
Sophämtning/renhållning	25 755	17 190
Grovsopor	787	13 601
	350 387	362 843

Övriga driftskostnader

Försäkring	12 682	12 417
Kabel-TV	15 052	20 989
Bredband	64 113	43 964
	91 847	77 370

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

31 248 **31 871**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	0	1 000
Revisionsarvode extern revisor	3 750	-750
Föreningskostnader	1 920	2 257
Fritids och Trivselkostnader	0	370
Förvaltningsarvode	46 980	45 902
Förvaltningsarvoden övriga	108 357	38 953
Administration	5 743	9 401
Föreningsavgifter	480	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 180	4 180
	171 410	101 312

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	28 350	29 400
Sociala kostnader	6 779	8 808
Övriga personalkostnader	1 559	0
	36 687	38 208

Avskrivningar

Byggnad	28 969	28 969
Förbättringar	33 751	18 916
	62 720	47 885

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

994 980 **884 772**

Not 3	2011-12-31	2010-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	18 548 504	17 911 445
Nyanskaffningar	0	637 059
Utgående anskaffningsvärde	18 548 504	18 548 504
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-130 420	-82 535
Årets avskrivningar enligt plan	-62 720	-47 885
Utgående avskrivning enligt plan	-193 140	-130 420
Planenligt restvärde vid årets slut	18 355 363	18 418 084
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	4 743 665	4 743 665
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 000 000	9 000 000
Taxeringsvärde mark	3 510 000	3 510 000
	12 510 000	12 510 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	12 510 000	12 510 000
	12 510 000	12 510 000
Not 4	2011-12-31	2010-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	527 170	0
	527 170	0
Not 5	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	13 079	12 682
Kabel-TV	19 739	0
El	0	7 344
Bredband	0	19 948
	32 818	39 974

**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	8 895 394	0	0	8 895 394
Upplåtelseavgifter	306 391	0	0	306 391
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	133 575	-36 730	0	170 305
Summa bundet eget kapital	9 335 360	-36 730	0	9 372 090
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-436 405	-220 816	74 260	-289 850
Årets resultat	-256 875	-256 875	183 285	-183 285
Summa ansamlad förlust	-693 280	-477 691	257 545	-473 135
Summa eget kapital	8 642 080	-514 421	257 545	8 898 955

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2011	2010
Vid årets början	170 305	132 775
Reservering enligt stadgar	37 530	37 530
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-74 260	0
Vid årets slut	133 575	170 305

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2011-12-31	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	4,750 %	3 237 500	3 500 000	2017-03-30
Stadshypotek AB	4,660 %	3 500 000	3 500 000	2012-03-30
Stadshypotek AB	3,550 %	3 500 000	3 500 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		10 237 500	10 500 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-350 000	-262 500	
		9 887 500	10 237 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 487 500 Kr.

Not 9	2011-12-31	2010-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	2 923	1 389
Värme	25 703	34 506
Sophämtning	787	942
Extern revisor	3 750	1 500
Ränta	73 522	73 666
Fastighetsskötsel	0	1 693
Styrelsearvode	15 750	0
Arbetsgivaravgifter	4 948	0
Snöröjning	0	4 875
Teknisk förvaltning	16 293	0
Fönster	1 375	0
Tvättstuga	6 441	0
	151 492	118 571

MALMÖ den / 2012

Marie-Christine Yvonne J Desplat
Ledamot

Åsa Susanna Gärrenstad
Ledamot

Martin Per Anders Larsson
Ledamot

Nicolas Polakof Cor
Ledamot

Pim Inge Mattias Sahlgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2012

Rolf Åström
Extern revisor