

ÅRSREDOVISNING

2010

BRF

LYCKEGÅRDEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen LYCKEGÅRDEN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 – 2010-12-31.

Föreningen har bedrivit verksamhet under perioden 2010-03-30 – 2010-12-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-02-09 och nuvarande stadgar registrerades 2010-04-12 hos Bolagsverket.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning

Lycketegen 1

Förvärv

2010-03-30

Kommun

Mölnadal

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1966 och består av 2 flerbostadshus i 3-4 våningar och källare, samt en fristående byggnad med garage och en sophanteringsstation med sortering.

Fastighetens värdeår är 1966.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 353 kvadratmeter, varav 8 850 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 503 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 82 lägenheter med bostadsrätt samt 37 lägenheter och 38 lokaler/förråd med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

<u>1 rok</u>	<u>1 rok</u>	<u>2 rok</u>	<u>3 rok</u>	<u>4 rok</u>
4	6	39	45	25

Föreningen upplåter även 89 parkeringsplatser och 27 garageplatser.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler. Dock är dessa lokalytor outhyrda, varav ingen moms är avdragsgill.

Byggnadens tekniska status

Teknisk besiktning upprättades 2009-10-27 i samband med fastighetsköpet, varvid 20 mkr har satts av i fond för kommande reparationer.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Förvaltnings AB Brinkeberg:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning

Serviceavtal:

Optimal Fastighetsservice
ComHem

Fastighetsskötsel/trappstädning
Kabel-TV

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 82 st.

Vid tillträdet 2010-03-30 uppläts 72 st lägenheter med bostadsrätt, därefter har har ytterligare 10 st lägenheter upplåtits med bostadsrätt.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 5 st överlåtits.

Under året har styrelsen beviljat 2 st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är i enlighet med gällande lagstiftning.

Överlåtelseavgift har tagits ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelsen

Anders Hindrum	Ordförande
Christian Söderberg	Ledamot
Therese Andersson	Ledamot
Mats Åbonde	Ledamot
Åke Bergendal	Suppleant
Ronny Persson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandattiden ut för samtliga ledamöter och suppleanter.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mikael Thorell	Ordinarie extern	Revisionsaktiebolaget Trirev
----------------	------------------	------------------------------

Valberedning

Valberedningen har varit Pery Taher och Daniel Karlsson

Stämmor

Extra föreningsstämma hölls 2010-01-26, då man beslutade om förvärv av fastigheten Mölndal Lycketegen 1 via köp av samtliga aktier i Grundborgen CEIWSX AB.

Extra föreningsstämma hölls 2010-05-25, då man valde styrelse och revisor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

3 st lägenheter har fått sina badrum renoverade under året. Två av dessa p g a omfattande fuktskador som inte kunde vänta samt en lägenhet inför försäljning.

Nya tvättmaskiner och torktumlare har installerats i tvättstugorna i enlighet med den tekniska besiktningen.

Mölnads Kommun ålade föreningen att justera spillvattenledningar som kom ifrån huset och att koppla dessa till rätt brunnar för att inte orsaka översvämningar, vilket även har utförts.

Under året har ett tiotal projektmöten ägt rum för att arbeta fram underlaget inför kommande badrumsrenovering.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut och planerade större underhållsarbeten

Den planerade badrumsrenoveringen är nu klar att påbörjas och ett stort antal lägenheter kommer att få sina badrum renoverade enligt plan. Ingen höjning av avgifterna är planerade i samband med detta.

Föreningens ekonomi

2010-03-30 köpte föreningen samtliga aktier i Grundborgen CEIWSX AB. Samma dag förvärvade bostadsrättsföreningen fastigheten Lycketegen 1 från det då helägda dotterbolaget Grundborgen CEIWSX AB för bokfört värde.

I början av 2011 överläts dotterbolaget till Svensk Standardbolag. Aktieinnehavet har vid bokslutstillfället skrivits ned till 0 kr. Som en följd av detta får föreningen en förlust på 68 857 068 kr, vilket är en bokföringsmässig konsekvens, som inte påverkar föreningens likviditet.

I samband med bokslutet har fastighetens värde skrivits upp till motsvarande taxeringsvärdet för fastigheten.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust före reservering	0
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	-199 836
avskrivning uppskrivning av fastighet	73 439
årets förlust	-68 025 394
	-68 151 791

behandlas så att

i ny räkning överföres -68 151 791

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2010-03-30 -2010-12-31
Årsavgifter och hyror	1	4 860 302
Övriga rörelseintäkter		2 375
		4 862 677
Rörelsens kostnader	2	
Fastighetskostnader		-301 340
Reparationer		-174 426
Taxebundna kostnader		-1 218 570
Övriga driftskostnader		-102 279
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-210 075
Personalkostnader		-149 672
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-220 196
		-2 376 558
Rörelseresultat		2 486 119
Resultat från finansiella poster		
Ränteintäkter		174 655
Nedskrivning av kortfristiga placeringar	3	-68 857 068
Räntekostnader		-1 829 102
		-70 511 515
Resultat efter finansiella poster		-68 025 394
Årets resultat		-68 025 394

Balansräkning **Not** **2010-12-31**

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	88 595 804
Pågående om- och tillbyggnader	5	985 212
		89 581 016

Summa anläggningstillgångar **89 581 016**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		7 580
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	28 127
		35 707

Kassa och bank **20 672 477**

Summa omsättningstillgångar **20 708 184**

SUMMA TILLGÅNGAR **110 289 200**

Balansräkning **Not** **2010-12-31**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	7	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser		58 813 576
Upplåtelseavgifter		275 562
Uppskrivningsfond		29 548 305
Fond för yttre underhåll		199 836
		88 837 279

Ansamlad förlust

Balanserad vinst eller förlust		-126 397
Årets resultat		-68 025 394
		-68 151 791

Summa eget kapital **20 685 488**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	81 600 000
Övriga skulder	9	6 778 052
Summa långfristiga skulder		88 378 052

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		340 843
Övriga skulder		122 833
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	450 200
Förutbetalda avgifter och hyror		311 784
Summa kortfristiga skulder		1 225 660

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **110 289 200**

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar		91 731 480
------------------------	--	------------

Ansvarsförbindelser Inga

7

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp är 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 (BNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Till följd av uppskrivningen av fastigheten så överstiger det bokförda värdet det skattemässiga värdet med 29 548 tkr. Vid en eventuell framtida försäljning av fastigheten kommer detta att resultera i ett skattepliktigt resultat. Skattesatsen är för närvarande 26,3%. Då föreningen förväntas nyttja fastigheten under hela dess ekonomiska livslängd utfaller emellertid inte denna skatt och därför reserveras inte någon skatt föranledd av uppskrivningen av fastigheten.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Föreningen följer en progressiv avskrivningsplan. Följande avskrivningar i procent tillämpas:

Avskrivningar	2010
Byggnader	0,5%

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2010
Årsavgifter	2 591 994
Hysesintäkter	2 268 308
	4 860 302

Not 2 Rörelsens kostnader

	2010
Fastighetskostnader	
Fastighetsskötsel	-268 928
Städning	-913
Gård	-335
Förbrukningsmaterial	-31 164
	-301 340

Not 2 Rörelsens kostnader (fortsättning)

	2010
Reparationer	
Hyseslägenheter	-5 388
Tvättstuga	-45 538
VVS	-21 475
Värmeinstallationer	-6 188
Dörrar och lås	-10 162
El	-29 699
Fönster	-3 326
Vattenskada	-52 650
	-174 426
Taxebundna kostnader	
El	-167 672
Fjärrvärme	-678 200
Vatten	-213 270
Sophämtning	-159 428
	-1 218 570
Övriga driftskostnader	
Försäkringspremie	-42 107
Kabel-TV	-60 172
	-102 279
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	
Förvaltningsarvode	-100 004
Revisionsarvode	-25 000
Konsultarvode	-40 718
Inkassokostnader	-2 788
Hysesförlust	-33 736
Administrativa kostnader	-7 829
	-210 075
<p>Ingen fastighetsavgift/skatt har i år belastat föreningen, kostnaden för det har tagits av dotterbolaget via vilken man har köpt fastigheten.</p>	
Personalkostnader	
Styrelsearvode	-118 000
Bilersättning	-56
Arbetsgivareavgifter	-31 616
	-149 672
Avskrivningar	
Byggnader	-220 196
	-220 196
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	-2 376 557

Not 3 Aktier i dotterföretag

Namn	Antal	Anskaffnings- värde
Grundborgen CEIWSX AB, org nr 556709-5996	1 000	68 857 068
Nedskrivning		-68 857 068
		-

Bolaget har sålts till Svenska Standardbolag i början av år 2011, och har därför skrivits ned till 0 kr vid årsskiftet 2010.

Not 4 Byggnader och mark

	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	-
Nyanskaffning	59 194 256
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 194 256
Ingående avskrivningar	-
Årets avskrivningar	-146 757
Utgående ackumulerade avskrivningar	-146 757
Årets uppskrivningar	29 621 744
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-73 439
Utgående ackumulerade uppskrivningar	29 548 305
Utgående redovisat värde	88 595 804
Taxeringsvärden byggnader	58 719 000
Taxeringsvärden mark	30 097 000
	88 816 000
Taxeringsvärde bostäder	88 000 000
Taxeringsvärde lokaler	816 000
	88 816 000

Not 5 Pågående om- och tillbyggnader

	2010-12-31
Pågående om- och tillbyggnader	985 212
	985 212

Påbörjade åtgärder enligt den tekniska besiktningen i samband med ombildningen. För dessa åtgärder har föreningen avsatt en fond på 20 mkr.

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2010-12-31

Försäkringspremie	8 421
Kabel-TV	19 706
	28 127

Not 7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivn.-fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Inbetalningar	58 813 576	275 562				
Uppskrivning fastighet			29 621 744			
Avskrivning uppskrivning			-73 439		73 439	
Reservering till fond för yttre underhåll				199 836	-199 836	
Årets resultat						-68 025 394
Belopp vid årets utgång	58 813 576	275 562	29 548 305	199 836	-126 397	-68 025 394

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats 2010-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkorsänd- ringsdag
SBAB	3,13%	9 300 000	Rörlig
SBAB	2,39%	9 300 000	2012-03-08
SBAB	2,39%	21 000 000	2012-03-08
SBAB	3,00%	21 000 000	2013-03-07
SBAB	3,93%	21 000 000	2015-03-12
Belopp vid årets utgång		81 600 000	

Not 9 Övriga skulder

2010-12-31

Akelius	6 778 052
	6 778 052

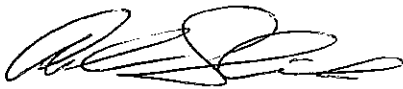
Räntesatsen på lånet till Akelius är halva upplåtelseavgiften vid upplåtelse av hyresrätt till bostadsrätt av de lägenheter som ej uppläts med bostadsrätt vid tillträdet 2010-03-30, amortering ska ske med insats plus halva upplåtelseavgiften. Lånet villkorsändras 2012-03-31.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2010-12-31

Ei	23 734
Fjärrvärme	181 320
Låneräntor	200 146
Beräknat revisionsarvode	25 000
Beräknade konsultarvoden	20 000
	450 200

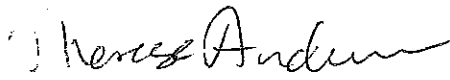
Möndal 22 14 2011



Anders Hindrum
Ordförande



Christian Söderberg
Ledamot

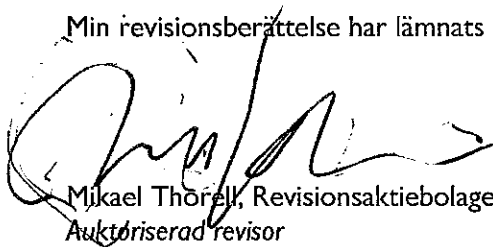


Therese Andersson
Ledamot



Mats Åbonde
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 30 14 2011



Mikael Thörel, Revisionsaktiebolaget Trirev
Auktöriserad revisor

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lyckegården
Org.nr 769615-4801**

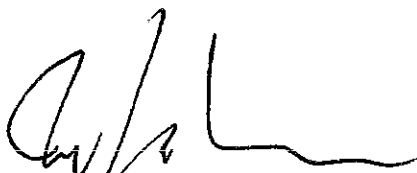
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Lyckegården för räkenskapsåret 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig 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 mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina 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.

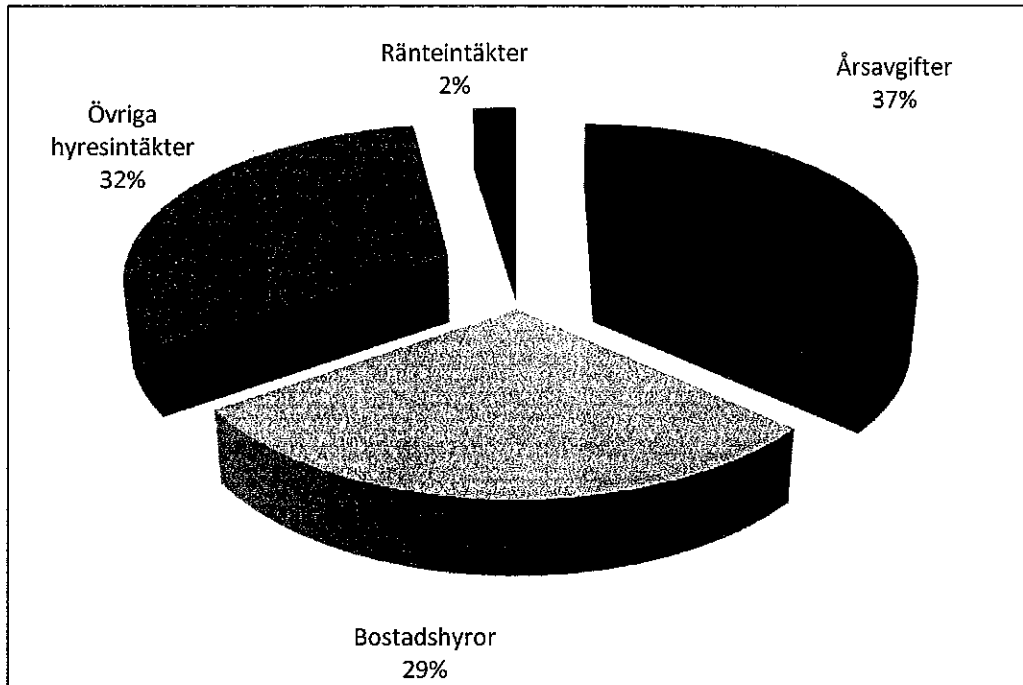
Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jonsered den 30 april 2011



Mikael Thorell
Auktoriserad revisor

INTÄKTSFÖRDELNING 2010



KOSTNADSFÖRDELNING 2010

