

# ÅRSREDOVISNING 2011 BRF LYCKEGÅRDEN



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen LYCKEGÅRDEN

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

### 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 2006-11-18 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 84 lägenheter med bostadsrätt samt 35 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 20 000 000 kr avsattes i fond för kommande reparationer. Av denna fond har 16 274 522 kr använts.

### 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 84 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 8 st överlåtits och 2 st har upplåtits från hyresrätt till bostadsrätt.

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
Mats Åbonde	Ledamot
Ronny Persson	Ledamot
Stefan Säfdal	Styrelsesuppleant
Robert Boström	Styrelsesuppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandattiden ut för Anders Hindrum, Mats Åbonde, Stefan Säfdal och Robert Boström.

Styrelsen har under året avhållit 10 st protokollförda sammanträden.

### **Revisor**

Revisionsaktiebolaget Trirev	Ordinarie extern
------------------------------	------------------

### **Valberedning**

Valberedningen Daniel Karlsson (sammankallande), Lars-Erik Järling och Ann-Helen Sporgelin.

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-19.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Renovering av badrummen har skett i enlighet med den tekniska besiktningen som upprättades i samband med förvärvet av fastigheten.

En omfattande vattenläcka orsakade skador på ett par lägenheter som blev tvungna att åtgärdas.

Styrenheten/undercentralen, som bl a styr värmen, och kodlås har gått sönder och blivit ersatta av nya.

Belysningen i samtliga trappuppgångar har bytts till mer miljövänliga eftersom de gamla armaturerna började kosta för mycket i underhåll. I samband med det drogs nya elledningar till alla armaturer.

### Föreningens ekonomi

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

I början av 2011 överläts dotterbolaget till Svenska Standardbolag. Aktieinnehavet skrevs ned till 0 kr vid bokslutet 2010. Som en följd av detta fick föreningen en förlust på 68 857 068 kr, vilket var en bokföringsmässig konsekvens som inte påverkade föreningens likviditet. I samband med detta skrevs fastighetens värde upp till taxeringsvärdet.

Årsavgifterna höjdes enligt styrelsens beslut med 3% 2012-07-01.

<b>Nyckeltal</b>	<b>2011</b>
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	647
Lån /kvm bostadsrättsyta	15 114
Elkostnad /kvm totalyta	27
Värmekostnad /kvm totalyta	110
Vattenkostnad/ kvm totalyta	29

Totalyta är 9 353 kvm, varav 5 726 kvm utgör bostadsrätt, 3 124 kvm hyresrätt och 503 kvm lokal.

Har ej tagit med nyckeltal för 2010 då det var ett förkortat räkenskapsår och därför ej ger rättvisande bild.

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-68 151 791
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	-266 448
avskrivning uppskrivning av fastighet	97 919
årets vinst	386 389
	<b>-67 933 931</b>

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-67 933 931

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

## Resultaträkning

	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-03-30 -2010-12-31
Årsavgifter och hyror	1	6 484 079	4 860 302
Övriga rörelseintäkter		121 575	2 375
		<b>6 605 654</b>	<b>4 862 677</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>	2		
Fastighetskostnader		-538 481	-301 340
Reparationer		-499 073	-174 426
Taxebundna kostnader		-1 803 415	-1 218 570
Övriga driftskostnader		-135 751	-102 279
Fastighetsskatt		-163 098	-
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-229 667	-210 075
Personalkostnader		-155 237	-149 672
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-293 595	-220 196
		<b>-3 818 317</b>	<b>-2 376 558</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 787 337</b>	<b>2 486 119</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		379 523	174 655
Nedskrivning av kortfristiga placeringar	3	-	-68 857 068
Räntekostnader		-2 780 471	-1 829 102
		<b>-2 400 948</b>	<b>-70 511 515</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>386 389</b>	<b>-68 025 394</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>386 389</b>	<b>-68 025 394</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	88 302 209	88 595 804
Pågående om- och tillbyggnader	5	16 274 522	985 212
		<b>104 576 731</b>	<b>89 581 016</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>104 576 731</b>	<b>89 581 016</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		450	7 580
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	29 862	28 127
		<b>30 312</b>	<b>35 707</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>7 727 694</b>	<b>20 672 477</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 758 006</b>	<b>20 708 184</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>112 334 737</b>	<b>110 289 200</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>7</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		60 315 790	58 813 576
Upplåtelseavgifter		823 811	275 562
Uppskrivningsfond		29 450 386	29 548 305
Fond för yttre underhåll		466 284	199 836
		<b>91 056 271</b>	<b>88 837 279</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-68 320 320	-126 397
Årets resultat		386 389	-68 025 394
		<b>-67 933 931</b>	<b>-68 151 791</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>23 122 340</b>	<b>20 685 488</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	81 539 160	81 600 000
Övriga skulder	9	5 001 767	6 778 052
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>86 540 927</b>	<b>88 378 052</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	35 793	-
Leverantörsskulder		1 743 951	340 843
Aktuella skatteskulder		163 098	-
Övriga skulder		13 359	122 833
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	236 313	450 200
Förutbetalda avgifter och hyror		478 956	311 784
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 671 470</b>	<b>1 225 660</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>112 334 737</b>	<b>110 289 200</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>För egna skulder och avsättningar</b>			
Företagsinteckningar		91 731 480	91 731 480
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

2

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp är i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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 29 450 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	2011	2010
Byggnad	0,5%	0,5%

### Not I Årsavgifter och hyror

	2011	2010
Årsavgifter	3 703 454	2 591 994
Hysesintäkter	2 780 625	2 268 308
	<b>6 484 079</b>	<b>4 860 302</b>

## Not 2 Rörelsens kostnader

	2011	2010
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel	-390 925	-268 928
Städning	-18 125	-913
Gård	-47 487	-335
Förbrukningsmaterial	-38 038	-31 164
Snöröjning	-43 906	-
	<b>-538 481</b>	<b>-301 340</b>
<b>Reparationer</b>		
Hyreslägenheter	-2 847	-5 388
Tvättstuga	-6 714	-45 538
VVS	-73 068	-21 475
Värmeinstallationer	-9 444	-6 188
Dörrar och lås	-16 577	-10 162
El	-20 173	-29 699
Fönster	-	-3 326
Vattenskada	-321 114	-52 650
Vitvaror	-8 359	-
Ventilation	-11 381	-
Tak	-29 396	-
	<b>-499 073</b>	<b>-174 426</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	-253 044	-167 672
Fjärrvärme	-1 024 898	-678 200
Vatten	-270 551	-213 270
Sophämtning	-254 922	-159 428
	<b>-1 803 415</b>	<b>-1 218 570</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkringspremie	-55 321	-42 107
Kabel-TV	-80 430	-60 172
	<b>-135 751</b>	<b>-102 279</b>
<b>Fastighetsskatt</b>	<b>-163 098</b>	<b>-</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Förvaltningsarvode	-133 200	-100 004
Revisionsarvode	-13 779	-25 000
Konsultarvode	-39 393	-40 718
Inkassokostnader	-18 747	-2 788
Hyresförlust	-3 147	-33 736
Administrativa kostnader	-21 401	-7 829
	<b>-229 667</b>	<b>-210 075</b>

## Not 2 Rörelsens kostnader (fortsättning)

	2011	2012
<b>Personalkostnader</b>		
Styrelsearvode	-122 091	-118 000
Bilersättning	-	-56
Arbetsgivareavgifter	-33 146	-31 616
	<b>-155 237</b>	<b>-149 672</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnader	-293 595	-220 196
	<b>-293 595</b>	<b>-220 196</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-3 818 317</b>	<b>-2 376 558</b>

## 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 såldes till Svenska Standardbolag i början av år 2011, och skrevs därför ned till 0 kr vid årsskiftet 2010.

## Not 4 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	59 194 256	-
Nyanskaffning		59 194 256
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>59 194 256</b>	<b>59 194 256</b>
Ingående avskrivningar	-146 757	-
Årets avskrivningar	-195 676	-146 757
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-342 433</b>	<b>-146 757</b>
Ingående uppskrivningar	29 548 305	-
Årets uppskrivningar	-	29 621 744
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-97 919	-73 439
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>29 450 386</b>	<b>29 548 305</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>88 302 209</b>	<b>88 595 804</b>
Taxeringsvärden byggnader	58 719 000	58 719 000
Taxeringsvärden mark	30 097 000	30 097 000
	<b>88 816 000</b>	<b>88 816 000</b>
Taxeringsvärde bostäder	88 000 000	88 000 000
Taxeringsvärde lokaler	816 000	816 000
	<b>88 816 000</b>	<b>88 816 000</b>

## Not 5 Pågående om- och tillbyggnader

	2011-12-31	2010-12-31
Pågående om- och tillbyggnader	16 274 522	985 212
	<b>16 274 522</b>	<b>985 212</b>

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

	2011-12-31	2010-12-31
Försäkringspremie	9 380	8 421
Kabel-TV	20 482	19 706
	<b>29 862</b>	<b>28 127</b>

## 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	29 548 305	199 836	-126 397	-68 025 394
Upplåtna lägenheter	1 502 214	548 249				
Avskrivning uppskrivning			-97 919		97 919	
Reservering till fond för yttre underhåll				266 448	-266 448	
Disposition av föregående föregående års resultat					-68 025 394	68 025 394
Årets resultat						386 389
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>60 315 790</b>	<b>823 811</b>	<b>29 450 386</b>	<b>466 284</b>	<b>-68 320 320</b>	<b>386 389</b>

## Not 8 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats 2011-12-31	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkorsänd- ringsdag
SBAB	3,34%	9 274 953	9 300 000	2014-08-22
SBAB	2,39%	9 300 000	9 300 000	2012-03-08
SBAB	2,39%	21 000 000	21 000 000	2012-03-08
SBAB	3,00%	21 000 000	21 000 000	2013-03-07
SBAB	2,39%	21 000 000	21 000 000	2015-03-12
Kortf del av långfristig skuld		-35 793	-	
<b>Belopp vid årets utgång</b>		<b>81 539 160</b>	<b>81 600 000</b>	

## Not 9 Övriga skulder

	2011-12-31	2010-12-31
Akelius	5 001 767	6 778 052
	<b>5 001 767</b>	<b>6 778 052</b>

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

	2011-12-31	2010-12-31
El	950	23 734
Fjärrvärme	-	181 320
Förbrukningsmaterial	3 031	-
Reparationer	4 893	-
Låneräntor	207 438	200 146
Beräknat revisionsarvode	20 000	25 000
Beräknat konsultarvode	-	20 000
	<b>236 312</b>	<b>450 200</b>

Möln dal 19 / 4 2012



Anders Hindrum



Christian Söderberg



Mats Åbonde

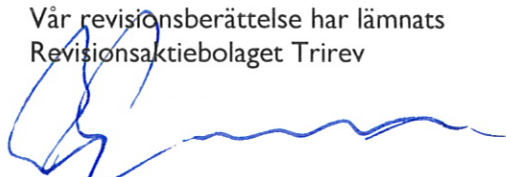


Ronny Persson

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats  
Revisionsaktiebolaget Trirev

11 / 5 2012



Mikael Thorell  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lyckegården  
Org.nr. 769615-4801

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Lyckegården för år 2011.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



## REVISIONSBERÄTTELSE, forts

Till föreningsstämman i Brf Lyckegården  
Org.nr. 769609-6580

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Lyckegården för år 2011.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

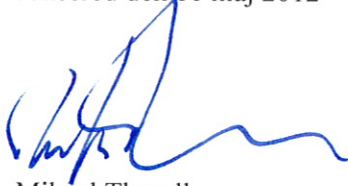
Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jonsered den 11 maj 2012



Mikael Thorell  
Auktoriserad revisor

---

#### Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadress: Jonseredsvägen 21, 433 75 Jonsered

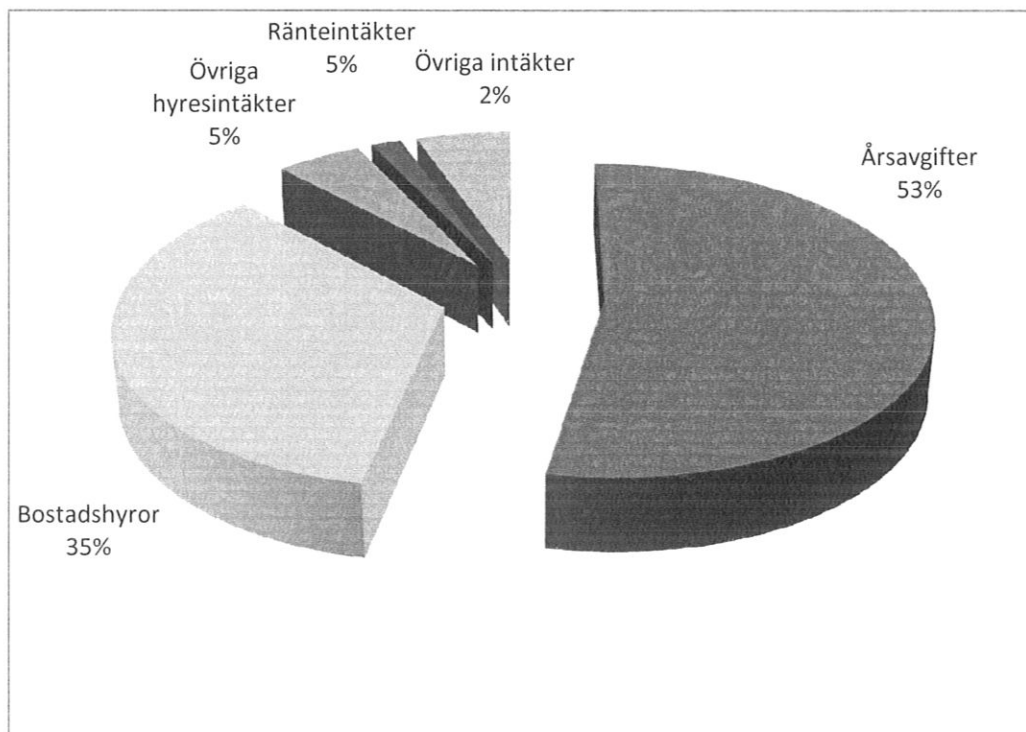
Säte: Stenlidsvägen 21, 441 94 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05 • Fax: 031 – 795 79 06

E-post: [info@trirev.se](mailto:info@trirev.se) • Hemsida: [www.trirev.se](http://www.trirev.se)



# INTÄKTSFÖRDELNING 2011



# KOSTNADSFÖRDELNING 2011

