

ÅRSREDOVISNING
2012
BRF LYCKEGÅRDEN



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen LYCKEGÅRDEN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Lycketegen 1	2010-03-30	Möndal

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 87 lägenheter med bostadsrätt samt 32 lägenheter och 38 lokaler/förråd med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

1 rok	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
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 avsattes i fond för kommande reparationer. Av denna fond har 17 465 508 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
Stefan Johansson Lambro HB
Laila Hope AB
Telia

Fastighetsskötsel/trappstädning t.o.m. 2012-11-30
Fastighetsskötsel fr.o.m. 2012-12-01
Trappstädning fr.o.m. 2012-12-01
Kabel-TV

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 87 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 11 st överlåtits och 3 st har upplåtits från hyresrätt till bostadsrätt.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är i enlighet med gällande lagstiftning.

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

Styrelsen

Robert Boström	Ordförande
Christian Söderberg	Ledamot
Mats Åbonde	Ledamot
Ronny Persson	Ledamot
Stefan Säfdal	Styrelsesuppleant
Pernilla Thranberg	Styrelsesuppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandattiden ut för Christian Söderberg, Ronny Persson, Stefan Säfdal och Pernilla Thranberg.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Valberedningen Susan Razmkhah, Per-Erik Bengtsson och Ann-Helen Sporgelin.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-06-04.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Föreningen har upplåtit (sålt) 3 lägenheter under räkenskapsåret, nr 1061, 1093 och 1109.

Styrelsen driver sedan 1/6 vräkningsärende gentemot två av hyresgästerna, tyvärr tar det lång tid, kostar mycket pengar och kraft.

Under våren/sommaren byggdes 2 dräneringsbrunnar om, vid Gladiolusgatan 4 A och Baazgatan 1 A, på grund av problem med evakueringspumpar.

Under hösten inventerades status och reparerades fönster och balkongdörrar.

Fasadreoveringen påbörjades, men avbröts p.g.a. kylan, och kommer slutföras under våren 2013.

I november påbörjades en rekonditionering av värmesystemet som tyvärr blev fördröjd av en större vattenläcka på Gladiolusgatan 4 A, som innebar en större reparation av 2 lägenheter och trapphus på bottenplan.

Löpande under året har vi renoverat 8 altaner och byggt om stora förråd för att tillgodose önskemål om fler mindre förråd. Vi hyr också ut lediga parkeringar till omkringboende för att höja intäkterna till föreningen.

Styrelsen har gjort ny upphandling av gårdsunderhåll och trappstädning, styrelsen själva har tagit hand om den tekniska förvaltningen med felanmälan och jourtelefon mm. Det var svårt att hitta en tillfredställande lösning med snöröjning. Därför beslutade styrelsen att köpa in en egen traktor och med ideella krafter lösa det problemet, styrelsen kommer under våren analysera dessa beslut.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut och planerade större underhållsarbeten

Föreningen har efter årsskiftet upplåtit (sålt) ytterligare 1 lägenhet, nr 1090

Fasadreoveringen fortsätter enligt planen.

Färdigställande av reovering vattenskada Gladiolusgatan 4 A.

Rekonditionering av värmesystemet slutförs.

Planering och upphandling av fönsterbyte pågår.

Föreningens ekonomi

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

I början av 2011 överläts dotterbolaget till Svensak 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 och med 5% 2013-01-01.



Nyckeltal	2012	2011
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	592	603
Lån /kvm bostadsrättsyta	12 755	14 099
Elkostnad /kvm totalyta	24	27
Värmekostnad /kvm totalyta	117	110
Vattenkostnad/ kvm totalyta	33	29

Nyckeltalen är beräknade med ytorna som var 2012-12-31 och hänsyn har ej tagits till att vissa ytor har ändrats under året.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-67 933 931
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	-266 448
avskrivning uppskrivning av fastighet	97 919
årets vinst	367 023
	-67 735 437

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-67 735 437

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

h

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Årsavgifter och hyror	1	6 488 676	6 484 079
Övriga rörelseintäkter		345 768	121 575
		6 834 444	6 605 654
Rörelsens kostnader	2		
Fastighetskostnader		-432 118	-538 481
Reparationer		-402 298	-499 073
Taxebundna kostnader		-1 837 994	-1 803 415
Övriga driftskostnader		-83 070	-135 751
Fastighetsskatt		-170 595	-163 098
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-352 882	-229 667
Personalkostnader		-162 672	-155 237
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-293 595	-293 595
		-3 735 224	-3 818 317
Rörelseresultat		3 099 220	2 787 337
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		163 713	379 523
Räntekostnader		-2 895 910	-2 780 471
		-2 732 197	-2 400 948
Resultat efter finansiella poster		367 023	386 389
Resultat före skatt		367 023	386 389
Årets resultat		367 023	386 389

Balansräkning

Not

2012-12-31

2011-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	88 008 614	88 302 209
Inventarier, verktyg och installationer	4	55 000	-
Pågående om- och tillbyggnader	5	17 465 508	16 274 522
		105 529 122	104 576 731

Summa anläggningstillgångar

105 529 122

104 576 731

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		480	450
Övriga fordringar		120	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	10 606	29 862
		11 206	30 312

Kassa och bank

5 934 826

7 727 694

Summa omsättningstillgångar

5 946 032

7 758 006

SUMMA TILLGÅNGAR

111 475 154

112 334 737

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		62 463 914	60 315 790
Upplåtelseavgifter		1 927 173	823 811
Uppskrivningsfond		29 352 467	29 450 386
Fond för yttre underhåll		732 732	466 284
		94 476 286	91 056 271
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst eller förlust		-68 102 460	-68 320 320
Årets resultat		367 023	386 389
		-67 735 437	-67 933 931
Summa eget kapital		26 740 849	23 122 340
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	81 500 394	81 539 160
Övriga skulder	9	1 496 767	5 001 767
Summa långfristiga skulder		82 997 161	86 540 927
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	38 756	35 793
Leverantörsskulder		917 657	1 743 951
Aktuella skatteskulder		170 595	163 098
Övriga skulder		19 047	13 359
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	278 877	236 313
Förutbetalda avgifter och hyror		312 212	478 956
Summa kortfristiga skulder		1 737 144	2 671 470
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		111 475 154	112 334 737
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		91 731 480	91 731 480
		91 731 480	91 731 480
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

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 29 352 tkr. Vid en eventuell framtida försäljning av fastigheten kommer detta att resultera i ett skattepliktigt resultat. Skattesatsen är för närvarande 22,0%. 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 byggnader och mark enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Föreningen följer en progressiv avskrivningsplan.

Avskrivningar på inventarier, verktyg och installationer skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Hänsyn har tagits till anskaffningstidpunkten.

Följande avskrivningar i procent tillämpas:

Avskrivningar	2012	2011
Byggnad	0,5%	0,5%
Inventarier, verktyg och installationer	0%	-

NOTER

NOT I Årsavgifter och hyror

	2012	2011
Årsavgifter	3 853 195	3 703 454
Hysesintäkter	2 635 481	2 780 625
	6 488 676	6 484 079

h

Not 2 Rörelsens kostnader

	2012	2011
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	-302 668	-390 925
Städning	-19 240	-18 125
Gård	-49 551	-47 487
Förbrukningsmaterial	-42 609	-38 038
Snöröjning	-18 050	-43 906
	-432 118	-538 481
Reparationer		
Hyseslägenheter	-10 860	-2 847
Tvättstuga	-4 344	-6 714
VVS	-188 203	-73 068
Värmeinstallationer	-74 425	-9 444
Dörrar och lås	-13 646	-16 577
El	-53 628	-20 173
Fönster	-8 674	-
Vattenskada	-	-321 114
Vitvaror	-25 349	-8 359
Ventilation	-23 169	-11 381
Tak	-	-29 396
	-402 298	-499 073
Taxebundna kostnader		
El	-222 368	-253 044
Fjärrvärme	-1 092 328	-1 024 898
Vatten	-313 208	-270 551
Sophämtning	-210 090	-254 922
	-1 837 994	-1 803 415
Övriga driftskostnader		
Försäkringspremie	-62 588	-55 321
Kabel-TV	-20 482	-80 430
	-83 070	-135 751
Fastighetsskatt	-170 595	-163 098
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Förvaltningsarvode	-136 620	-133 200
Revisionsarvode	-16 607	-13 779
Konsultarvode	-78 248	-39 393
Inkassokostnader	-5 448	-18 747
Hysesförlust	-91 285	-3 147
Administrativa kostnader	-24 674	-21 401
	-352 882	-229 667

Not 2 Rörelsens kostnader (fortsättning)

	2012	2011
Personalkostnader		
Styrelsearvode	-127 820	-122 091
Bilersättning	-370	-
Arbetsgivareavgifter	-34 482	-33 146
	-162 672	-155 237
Avskrivningar		
Byggnader	-293 595	-293 595
	-293 595	-293 595
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	-3 735 224	-3 818 317

Not 3 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	59 194 256	59 194 256
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 194 256	59 194 256
Ingående avskrivningar	-342 433	-146 757
Årets avskrivningar	-195 676	-195 676
Utgående ackumulerade avskrivningar	-538 109	-342 433
Ingående uppskrivningar	29 450 386	29 548 305
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-97 919	-97 919
Utgående ackumulerade uppskrivningar	29 352 467	29 450 386
Utgående redovisat värde	88 008 614	88 302 209
Taxeringsvärden byggnader	58 719 000	58 719 000
Taxeringsvärden mark	30 097 000	30 097 000
	88 816 000	88 816 000
Taxeringsvärde bostäder	88 000 000	88 000 000
Taxeringsvärde lokaler	816 000	816 000
	88 816 000	88 816 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2012-12-31	2011-12-31
Inköp av traktor	55 000	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 000	-

✓

Not 5 Pågående om- och tillbyggnader

	2012-12-31	2011-12-31
Pågående om- och tillbyggnader	17 465 508	16 274 522
	17 465 508	16 274 522

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

	2012-12-31	2011-12-31
Försäkringspremie	10 606	9 380
Kabel-TV	-	20 482
	10 606	29 862

Not 7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivn.-fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Inbetalningar	60 315 790	823 811	29 450 386	466 284	-68 320 320	386 389
Upplåtna lägenheter	2 148 124	1 103 362				
Avskrivning uppskrivning			-97 919		97 919	
Reservering till fond för yttre underhåll				266 448	-266 448	
Disposition av föregående års resultat					386 389	-386 389
Årets resultat						367 023
Belopp vid årets utgång	62 463 914	1 927 173	29 352 467	732 732	-68 102 460	367 023

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats 2011-12-31	Belopp 2011-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkorsänd- ringsdag
SBAB	3,34%	9 239 150	9 274 953	2014-08-22
SBAB	2,94%	9 300 000	9 300 000	2013-03-08
SBAB	2,94%	21 000 000	21 000 000	2013-03-08
SBAB	3,00%	21 000 000	21 000 000	2013-03-07
SBAB	3,93%	21 000 000	21 000 000	2015-03-12
Disposition av föregående Kortf del av långfristig skuld		-38 756	-35 793	
Belopp vid årets utgång		81 500 394	81 539 160	



Not 9 Övriga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Akelius	1 496 767	5 001 767
	1 496 767	5 001 767

Lånet villkorsändrades fr om 2012-03-31 så att räntan är Stibor 3 M + 200 räntepunkter. Lånet amorterades av helt i början av år 2013.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Ei	-	950
Förbrukningsmaterial	-	3 031
Reparationer	-	4 893
Låneräntor	223 877	207 438
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Beräknat konsultarvode	35 000	-
	278 877	236 312

Möndal 27 / 3 2013



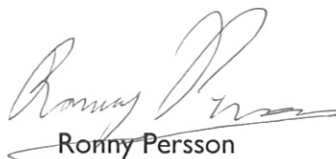
Robert Broström
Ordförande



Mats Åbonde
Ledamot



Christian Söderberg
Ledamot



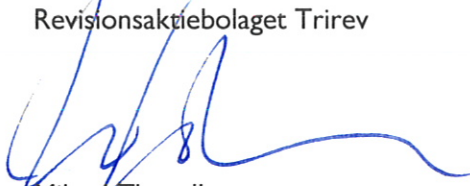
Ronny Persson
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats
Revisionsaktiebolaget Trirev

8 / 4

2013



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 2012.

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 2012 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. 769615-4801

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 2012.

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 5 april 2013

Mikael Thorell
Auktoriserad revisor

Revisionsaktiebolaget Trirev

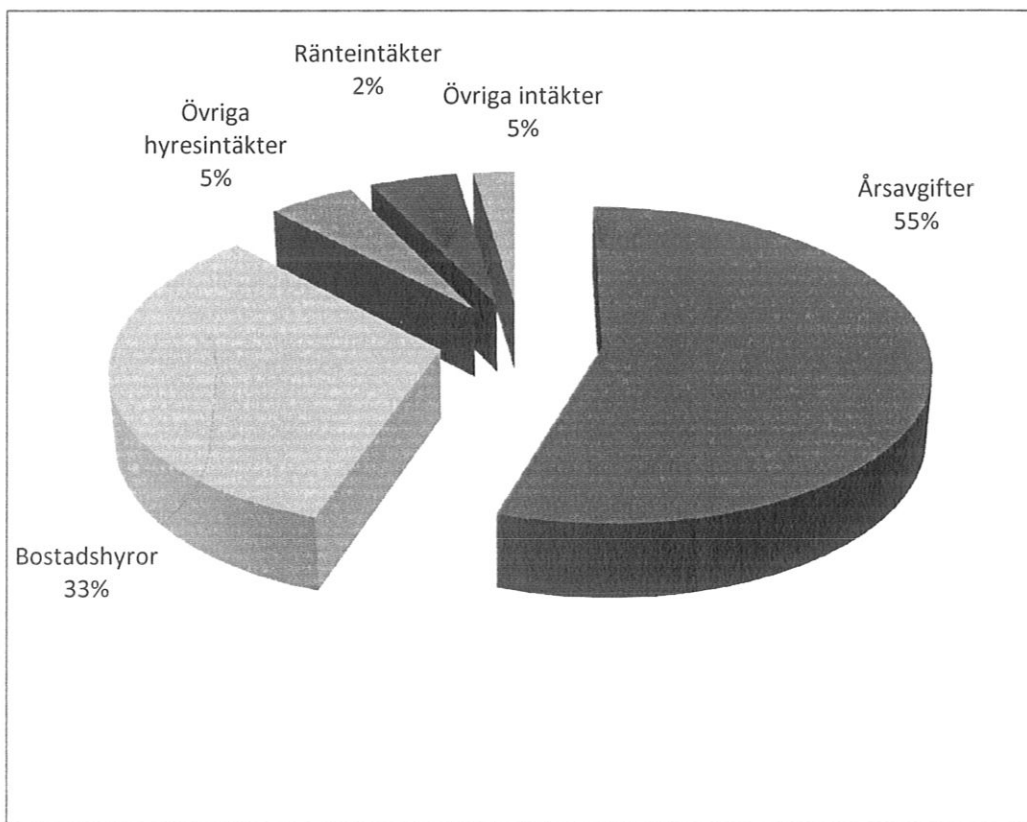
Besöksadress: Jonseredsvägen 21, 433 75 Jonsered

Säte: Stenlidsvägen 21, 441 94 Alingsås

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

E-post: info@trirev.se • Hemsida: www.trirev.se

INTÄKTSFÖRDELNING 2012



KOSTNADSFÖRDELNING 2012

