

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen LYCKEGÅRDEN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

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 9 630 kvadratmeter, varav 8 850 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 780 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 90 lägenheter med bostadsrätt samt 29 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 vilka under året har slutförts.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Förvaltnings AB Brinkeberg:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning

Serviceavtal:

Anders Lambro
Hope & Laila Service AB
Telia
Welco AB

Fastighetsskötsel
Trappstädning
Kabel-TV
Värmesystemet

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 90 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 9 st överlåtits och 3 st har upplåtits från hyresrätt till bostadsrätt.

Under året har styrelsen beviljat 2 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
Stefan Säfdal	Ledamot
Pernilla Thranberg	Styrelsesuppleant
Per Fredriksson	Styrelsesuppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandattiden ut för Robert Boström, Mats Åbonde, Pernilla Thranberg och Per Fredriksson.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisionsaktiebolaget Trirev Ordinarie extern

Valberedning

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-07.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- ✓ Vattenskada färdigställd Gladiolusgatan 4 A lgh 86 och 90 samt trapphus.
- ✓ Fasadrenoveringen slutförd i mitten av juli.
- ✓ Dränering av gräsmattor Baazgatan slutfört.
- ✓ Markhöjning, omläggning av plattor vid huskropp utfört vid 2 gemensamma städdagar
- ✓ Byte av låssystem i entréer, källare, cykelrum och tvättstugor
- ✓ Planerade fönsterbyte utfört, (2 fönster som var felbeställda monterades i feb 2014)
- ✓ Rekonditionering av värmesystemet (Welco) ej slutfört fortsättning våren 2014
- ✓ Reparation av huvudavloppsledning Baazgatan I

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut och planerade större underhållsarbeten

- ✓ Reparation/renovering av badrum lgh 1097 p.g.a. vattenskada värmeledningsrör.
- ✓ Rekonditionering av värmesystemet (Welco)

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 Svensak Standardbolag. Aktieinnehavet skrev 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 5% f r om 2013-01-01.

Under året har föreningen upplåtit tre lägenheter till bostadsrätter som tidigare varit hyresrätter. Det har givit ett tillskott till föreningens likviditet med ca 3,6 mkr.

Nyckeltal	2013	2012	2011
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	646	616	605
Lån /kvm bostadsrättsyta	12 068	12 755	14 099
Elkostnad /kvm totalyta	23	24	27
Värmekostnad /kvm totalyta	113	117	110
Vattenkostnad/ kvm totalyta	28	33	29

Totalyta är 9 630 kvm, varav 6 507 kvm utgör bostadsrätt, 2 343 kvm hyresrätt och 780 kvm lokal.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	-67 735 436
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	-290 370
avskrivning uppskrivning av fastighet	97 919
årets vinst	332 710
	67 595 177

disponeras så att	
i ny räkning överföres	67 595 177

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

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Årsavgifter och hyror	1	6 742 263	6 488 676
Övriga rörelseintäkter		306 660	345 768
		7 048 923	6 834 444
Rörelsens kostnader	2		
Fastighetskostnader		-410 600	-432 118
Reparationer		-780 772	-402 298
Taxebundna kostnader		-1 803 476	-1 837 994
Övriga driftskostnader		-70 529	-83 070
Fastighetsskatt		-151 890	-170 595
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-360 730	-352 882
Personalkostnader		-195 705	-162 672
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3, 4	-403 796	-293 595
		-4 177 498	-3 735 224
Rörelseresultat		2 871 425	3 099 220
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		82 197	163 713
Räntekostnader		-2 620 912	-2 895 910
		-2 538 715	-2 732 197
Resultat efter finansiella poster		332 710	367 023
Årets resultat		332 710	367 023

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	107 456 075	88 008 614
Inventarier, verktyg och installationer	4	44 000	55 000
Pågående om- och tillbyggnader	5	6 250 000	17 465 508
		113 750 075	105 529 122
Summa anläggningstillgångar		113 750 075	105 529 122
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 899	480
Övriga fordringar		-	120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	13 890	10 606
		17 789	11 206
Kassa och bank		743 542	5 934 826
Summa omsättningstillgångar		761 331	5 946 032
SUMMA TILLGÅNGAR		114 511 406	111 475 154

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		64 670 948	62 463 914
Upplåtelseavgifter		3 357 026	1 927 173
Uppskrivningsfond		29 254 548	29 352 467
Fond för yttre underhåll		1 023 102	732 732
		98 305 624	94 476 286
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-67 927 887	-68 102 460
Årets resultat		332 710	367 023
		-67 595 177	-67 735 437
Summa eget kapital		30 710 447	26 740 849
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	81 123 226	81 500 394
Övriga skulder	9	-	1 496 767
Summa långfristiga skulder		81 123 226	82 997 161
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		239 000	38 756
Leverantörsskulder		1 391 527	917 657
Aktuella skatteskulder		151 890	170 595
Övriga skulder		19 502	19 047
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	384 692	278 877
Förutbetalda avgifter och hyror		491 122	312 212
Summa kortfristiga skulder		2 677 733	1 737 144
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		114 511 406	111 475 154
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
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).

Från och med nästa räkenskapsår träder en ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framöver kommer att upprätta årsredovisningar enligt ett K-regelverk. Förändringar kan då ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll.

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 29 255 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 markenligt 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:

	2013	2012
Byggnad	0,5%	0,5%
Inventarier, verktyg och installationer	20%	0%

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2013	2012
Årsavgifter	4 317 078	3 853 195
Hysesintäkter	2 425 185	2 635 481
	6 742 263	6 488 676

Not 2 Rörelsens kostnader

	2013	2012
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	-187 957	-302 668
Städning	-97 650	-19 240
Gård	-62 772	-49 551
Förbrukningsmaterial	-56 347	-42 609
Snöröjning	-	-18 050
Serviceavtal	-5 874	-
	-410 600	-432 118
Reparationer		
Hyseslägenheter	-1 594	-10 860
Tvättstuga	-7 199	-4 344
VVS	-59 902	-188 203
Värmeinstallationer	-7 461	-74 425
Dörrar och lås	-175 755	-13 646
El	-23 141	-53 628
Fönster	-	-8 674
Vattenskada	-473 647	-
Vitvaror	-1 012	-25 349
Ventilation	-5 280	-23 169
Byggnad	-25 781	-
	-780 772	-402 298
Taxebundna kostnader		
El	-222 623	-222 368
Fjärrvärme	-1 090 254	-1 092 328
Vatten	-270 555	-313 208
Sophämtning	-213 745	-210 090
Renhållning	-6 299	-
	-1 803 476	-1 837 994
Övriga driftskostnader		
Försäkringspremie	-70 529	-62 588
Kabel-TV	-	-20 482
	-70 529	-83 070
Fastighetsskatt	-151 890	-170 595

Not 2 Rörelsens kostnader (fortsättning)

	2013	2012
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Förvaltningsarvode	-137 132	-136 620
Revisionsarvode	-22 421	-16 607
Konsultarvode	-89 907	-78 248
Inkassokostnader	-13 594	-5 448
Hysesförlust	-27 521	-91 285
Administrativa kostnader	-70 155	-24 674
	-360 730	-352 882
Personalkostnader		
Styrelsearvode	-148 254	-127 820
Bilersättning	-870	-370
Arbetsgivareavgifter	-46 581	-34 482
	-195 705	-162 672
Avskrivningar		
Byggnader	-392 796	-293 595
Traktor	-11 000	-
	-403 796	-293 595
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	-4 177 498	-3 735 224

Not 3 Byggnader och mark

	2013	2012
Ingående anskaffningsvärden	59 194 256	59 194 256
Åtgärder enl tekniska besiktningen, s k fondpengar	19 840 257	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 034 513	59 194 256
Ingående avskrivningar	-538 109	-342 433
Årets avskrivningar	-294 877	-195 676
Utgående ackumulerade avskrivningar	-832 986	-538 109
Ingående uppskrivningar	29 352 467	29 450 386
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-97 919	-97 919
Utgående ackumulerade uppskrivningar	29 254 548	29 352 467
Utgående redovisat värde	107 456 075	88 008 614
Taxeringsvärden byggnader	61 693 000	58 719 000
Taxeringsvärden mark	35 097 000	30 097 000
	96 790 000	88 816 000
Taxeringsvärde bostäder	96 000 000	88 000 000
Taxeringsvärde lokaler	790 000	816 000
	96 790 000	88 816 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2013	2012
Ingående anskaffningsvärden	55 000	-
Inköp av traktor	-	55 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 000	55 000
Ingående avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	-11 000	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 000	-
Utgående redovisat värde	44 000	55 000

Not 5 Pågående om- och tillbyggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Åtgärder enl den tekniska besiktningen	-	17 465 508
Fönsterbyte	6 250 000	-
	6 250 000	17 465 508

Åtgärder enligt den tekniska besiktningen i samband med ombildningen har färdigställts under 2013 och förts om till byggnad med 19,8 mkr. För dessa åtgärder var en fond på 20 mkr avsatta i ekonomiska planen.

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Försäkringspremie	12 408	10 606
Serviceavtal	1 032	-
Telefon	450	-
	13 890	10 606

Not 7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivn.- fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Inbetalningar	62 463 914	1 927 173	29 352 467	732 732	-68 102 460	367 023
Upplåtna lägenheter	2 207 034	1 429 853				
Avskrivning uppskrivning			-97 919		97 919	
Reservering till fond för yttre underhåll				290 370	-290 370	
Disposition av föregående års resultat					367 023	-367 023
Öresutjämning					-1	
Årets resultat						332 710
Belopp vid årets utgång	64 670 948	3 357 026	29 254 548	1 023 102	-67 927 887	332 710

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
SBAB	3,34%	2014-08-22	9 200 387	9 239 150
SBAB	3,93%	2015-03-12	21 000 000	21 000 000
SBAB	3,00%	2015-06-03	20 943 443	21 000 000
SBAB	2,61%	Rörlig	20 943 443	21 000 000
SBAB	2,61%	Rörlig	9 274 953	9 300 000
			81 362 226	81 539 150
Kortfristig del av långfristig skuld			-239 000	-38 756
Belopp vid året utgång			81 123 226	81 500 394

Not 9 Övriga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Akelius	-	1 496 767
	-	1 496 767

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Ei	20 222	-
Fjärrvärme	128 996	-
Låneräntor	213 474	223 877
Beräknat revisionsarvode	22 000	20 000
Beräknat konsultarvode	-	35 000
	384 692	278 877

Möln dal / 2014

Robert Broström
Ordförande

Mats Åbonde
Ledamot

Stefan Säfdal
Ledamot

Christian Söderberg
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats / 2014
Revisionsaktiebolaget Trirev

Mikael Thorell
Auktoriserad revisor