

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen LYCKEGÅRDEN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Föreningens säte är i Mölndal.

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

Mölndal

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 sophanteringsstationer med sortering.

Fastighetens värdeår är 1966.

Fastigheten fick nytt taxeringsvärde under året som gäller 2016-2018

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 080 kvadratmeter, varav 8 850 kvm utgör lägenhetsyta, 745 kvm lokalyta och 413 kvm garageyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 96 lägenheter med bostadsrätt samt 26 lägenheter och 38 lokaler/förråd med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

1 rok	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
4	6	43	43	26

Föreningen upplåter även 89 parkeringsplatser och 27 garageplatser.

Ombyggnationen som påbörjades 2016 av tomma lokaler till 3 st nya bostadsrätter har upplåtits av föreningen.

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

Byggnadens tekniska status

Åtgärder

Nya tvättmaskiner/torktumlare	2010
Stamreovering, re-lining (nya badrum)	2011
Fasadreovering	2013
Fönster- och balkongdörrsbyte	2014
Nya ventilationsfläktar	2014
lordningställande av gård och grillplats	2015
Nya låskodsystem	2016
Nya garageportar	2016

Teknisk besiktning upprättades 2009-10-27 i samband med fastighetsköpet, varvid 20 mkr avsattes i fond för kommande reparationer vilka slutfördes under 2013. Underhållsplanen reviderades även under 2015 och kommer inom närmsta åren innefatta:

Åtgärder 2017-2022

Tätning/justering av nygamla fönster och entrédörrar
Upprustning av entréerdörrar, porttelefoner, låssystem
Upprustning av lekytor
Upprustning av gård trivselplatser, rabatter, gräsytor etc
Upprustning asfaltytor gångar/entréer gården

Upprustning asfaltytor gångar/entréer Gladiolus/Baazgatan
Byte av belysning gård och entréer
Upprustning av altaner och balkonger
Omläggning av asfalt parkering
Underhållsarbete miljöstationer
Underhållsarbete garagelänga
Underhåll tvättstugor
Upprustning källare belysning, målning ect

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

Fastighetsskötsel
Trappstädning
Kabel-TV

Medlemmar

Antal medlemmar vid årets ingång	135 st
Antal medlemmar vid årets utgång	142 st

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 96 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 7 st överlåtits och 3 st lägenheter har upplåtits från hyresrätter till bostadsrätter.

Under året har styrelsen beviljat 1 st andrahandsuthyrning.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är i enlighet med gällande lagstiftning.

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

Styrelsen

Per Fredrixon	Ordförande
Christian Söderberg	Ledamot
Stefan Säfdal	Ledamot
Pernilla Thranberg	Ledamot
Mikael Englund§	Suppleant
Mats Åbonde	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandattiden ut för Per Fredrixon, Pernilla Thranberg, Mikael Englund och Mats Åbonde

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisionsaktiebolaget Trirev Ordinarie extern

Valberedning

Valberedningen Ronny Persson (sammankallande).

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-31.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar och installation av postfack i svalen
- Upprustning av mangelrum, tvättstugan Baazgatan
- Försäljning av 3 st ombyggda lokaler till lägenheter, totalt försäljningspris 6 601 000 kr
- Ny hemsida
- Byte av entrépartier

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut och planerade större underhållsarbeten

- Kommunen övertar via servitut 116 kvm av vår tomt för den nya cykelbanan, ersättning uppgår till 129 000 kr
- Byte av entépartier med stensättning och nya call-system
- Upprustning av mangelrum, tvättstugan Galiolusgatan
- Ny hemsida

Föreningens ekonomi

Föreningen har valt K3 som redovisningsmodell. Räkenskapsåret 2014 var första året som K3 tillämpades. Det innebär lite förenklat att byggnaden delas in i olika komponenter (t ex stomme, fasad, tak, fönster m m) och dessa komponenter skrivs av efter komponenternas olika livslängder.

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Årsavgifter/kvm/bostadsrättsyta	646	646	646	646	646
Lån/kvm/bostadsrättsyta	12 367	12 383	12 399	12 414	12 068
Elkostnad/kvm/totalyta	16	16	17	19	23
Värmekostnad/kvm/totalyta	91	96	93	99	113
Vattenkostnad/kvm/totalyta	36	42	33	31	28
Nettoomsättning	6 930	6 764	6 789	6 769	6 742
Resultat efter finansiella poster	-932	-772	294	-178	333
Soliditet (%)	31,2	25,4	26,9	26,8	26,2

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	65 417 847	3 673 929	1 071 427	-38 272 150	-772 126	31 118 927
Tillkommande lägenheter	2 615 333	7 811 462				10 426 795
Reservering till fond för yttre underhåll			334 230	-334 230		0
Disposition av föregående års resultat:				-772 126	772 126	0
Årets resultat					-932 403	-932 403
Belopp vid årets utgång	68 033 180	11 485 391	1 405 657	-39 378 506	-932 403	40 613 319

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-39 044 276
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	-334 230
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
årets förlust	-932 403
	-40 310 909

behandlas så att i ny räkning överföres	-40 310 909
--	-------------

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01	2016-01-01
	1	-2017-12-31	-2016-12-31
Årsavgifter och hyror	2	6 930 416	6 764 370
Övriga rörelseintäkter		0	172 536
		6 930 416	6 936 906
Rörelsens kostnader	3		
Fastighetskostnader		-458 258	-557 269
Reparationer		-1 532 820	-1 411 113
Taxebundna kostnader		-1 700 899	-1 740 697
Övriga driftskostnader		-148 541	-155 527
Fastighetsskatt		-180 585	-174 992
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-277 363	-283 930
Personalkostnader	4	-224 464	-219 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 089 877	-919 027
		-5 612 807	-5 461 981
Rörelseresultat		1 317 609	1 474 925
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		4 973	15 526
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 254 985	-2 262 577
		-2 250 012	-2 247 051
Resultat efter finansiella poster		-932 403	-772 126
Årets resultat		-932 403	-772 126

Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	117 769 332	112 052 868
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	11 000
Pågående om- och tillbyggnader	8	344 500	2 000 000
		118 113 832	114 063 868

Summa anläggningstillgångar

118 113 832

114 063 868

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		30	76
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	28 163	27 675
		28 193	27 751

Kassa och bank

9 347 834

4 837 334

Summa omsättningstillgångar

9 376 027

4 865 085

SUMMA TILLGÅNGAR

127 489 859

118 928 953

Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	68 033 180	65 417 847
Upplåtelseavgifter	11 485 391	3 673 929
Fond för yttre underhåll	1 405 657	1 071 427
	80 924 228	70 163 203

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	-39 378 506	-38 272 150
Årets resultat	-932 403	-772 126
	-40 310 909	-39 044 276

Summa eget kapital

40 613 319 **31 118 927**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	84 213 859	84 341 242
Summa långfristiga skulder		84 213 859	84 341 242

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		123 624	113 684
Leverantörsskulder		1 271 663	2 095 280
Aktuella skatteskulder		355 577	330 809
Övriga skulder		20 712	19 902
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	351 981	354 929
Förutbetalda avgifter och hyror		539 124	554 180
Summa kortfristiga skulder		2 662 681	3 468 784

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

127 489 859 **118 928 953**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar (0,3% av taxeringsvärdet).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Det bokförda värdet överstiger det skattemässiga värdet, men eftersom föreningen förväntas nyttja fastigheten under hela dess ekonomiska livslängd utfaller inte denna skatt och därför reserveras inte någon uppskjuten skatt för det.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2017	2016
Årsavgifter	4 557 598	4 404 586
Hysesintäkter bostäder	1 916 894	1 985 703
Hysesintäkter garage	170 280	144 210
Hysesintäkter p-platser	178 312	139 680
Hysesintäkter förråd	107 333	90 192
	6 930 417	6 764 371

Not 3 Rörelsens kostnader

	2017	2016
Fastighetskostnader		
Fastighetskötsel	-248 570	-241 806
Städning	-121 200	-137 340
Gård	-2 942	-44 384
Förbrukningsmaterial	-43 857	-30 574
Serviceavtal	-6 935	-6 343
Snöröjning	-16 628	-12 572
OVK	-18 126	-84 250
	-458 258	-557 269
Reparationer		
Hyseslägenheter	-64 021	-62 756
Tvättstuga	-127 982	-18 131
VVS	-572 392	-28 553
Värmeinstallationer	-68 636	0
Dörrar & lås	-79 869	-88 516
El	-68 879	-52 594
Ventilation	-10 306	0
Byggnad	-130 252	-245 532
Tak	0	-18 996
Fönster	-106 743	-185
Mark	-42 164	-29 205
Vattenskada	0	-866 645
Lokaler golv mm	-261 576	0
	-1 532 820	-1 411 113
Taxebundna kostnader		
El	-158 266	-157 916
Fjärrvärme	-920 921	-963 928
Vatten	-367 261	-421 325
Sophämtning	-254 452	-186 334
Renhållning	0	-11 194
	-1 700 900	-1 740 697

Övriga driftskostnader

Försäkringspremie	-78 985	-85 896
Kabel-TV	-69 556	-69 631
	-148 541	-155 527

Fastighetsskatt

	-180 585	-174 992
--	-----------------	-----------------

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Förvaltningsarvode	-138 236	-137 048
Revisionsarvode	-17 091	-20 554
Konsultarvode	-27 653	-29 340
Inkasso- och avhysningskostnader	0	-4 784
Administrativa kostnader	-91 414	-71 574
Reparation traktor	-2 969	-20 630
	-277 363	-283 930

Personalkostnader

Styrelsearvode	-170 800	-166 967
Arbetsgivaravgifter	-53 664	-52 459
	-224 464	-219 426

Avskrivningar

Traktor	-11 000	-11 000
Stomme	-544 031	-479 837
Fasad & Fönster	-94 920	-94 920
Tak	-14 328	-14 328
Dörrar & Portar	-267 996	-161 340
Teknisk Utrustning	-157 602	-157 602
	-1 089 877	-919 027

-5 612 808 **-5 461 981**

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 5 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Traktor	20 %
Stomme & Grund	0,67 %
Stommekomletteringar/innerväggar	0,67 %
Värme & Sanitet (inkl stammar)	2 %
Ytskick allmänna utrymmen	0,67 %
Tvättstugor	6,67 %

Restpost	2 %
Fasadbeklädnad	2,5 %
Balkonger	0,67 %
Yttertak	0,67 %
Fönster	2,22 %
Dörrar & Portar	3 %
Ventilation	3,33% %
El	2 %

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	114 776 949	114 427 509
Garageportar		349 440
Ombyggnation av lokaler till bostäder	6 795 341	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121 572 290	114 776 949
Ingående avskrivningar	-2 724 081	-1 816 054
Årets avskrivningar	-1 078 877	-908 027
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 802 958	-2 724 081
Utgående redovisat värde	117 769 332	112 052 868
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	112 052 868	112 052 868
Verkligt värde	148 546 667	148 546 667
Taxeringsvärden byggnader	65 859 000	65 859 000
Taxeringsvärden mark	45 551 000	45 551 000
	111 410 000	111 410 000
Taxeringsvärde bostäder	109 000 000	109 000 000
Taxeringsvärde lokaler	2 410 000	2 410 000
	111 410 000	111 410 000

Verkligt värde är beräknat utifrån att taxeringsvärdet är 75% av marknadsvärdet.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 000	55 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 000	55 000
Ingående avskrivningar	-44 000	-33 000
Årets avskrivningar	-11 000	-11 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-55 000	-44 000
Utgående redovisat värde	0	11 000

Not 8 Pågående om- och tillbyggnader

	2017-12-31	2016-12-31
Ombyggnation av lokaler till bostäder	0	2 000 000
Mosaikbeläggningar	344 500	0
	344 500	2 000 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Försäkringspremie		14 717
Serviceavtal		826
Kabel-TV		11 682
Telefon		450
		27 675

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SBAB	2,76	2024-11-13	20 577 811	20 680 359
SBAB	3,11	2024-06-27	20 883 420	20 883 420
SBAB	2,37	2021-12-13	21 000 000	21 000 000
SBAB	2,72	2021-06-28	9 248 369	9 248 369
SBAB	2,70	2021-06-28	9 169 892	9 169 228
SBAB	0,88	Rörlig	3 458 655	3 473 550
			84 338 147	84 454 926
Kortfristig del av långfristig skuld			-123 624	-113 684
			84 214 523	84 341 242

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förbrukningsmaterial		1 656
Elektricitet	14 931	13 707
Fjärrvärme	133 232	121 309
Konsultarvode	0	12 500
Låneräntor	184 521	184 757
Beräknat revisionsarvode	19 000	21 000
Telefoner	297	0
	351 981	354 929

Not Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Företagsinteckning	91 731 480	91 731 480
	91 731 480	91 731 480

Möln dal

Per Fredriksson
Ordförande

Christian Söderberg

Stefan Säfdal

Pernilla Thranberg

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

Mikael Thorell
Auktoriserad revisor