

Årsredovisning

för

Brf Lyckliga gatan

769605-6378

Räkenskapsåret

2010

Styrelsen för Brf Lyckliga gatan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

Förvaltningsberättelse

Fastighet Kilen 1

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-04-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-11-06 och nuvarande stadgar registrerades 2001-11-08 hos Bolagsverket.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Kristina Vera Jr	Ordförande
Albert Göstas	Kassör
Freddie Sandström	Sekreterare
Rebecca Andoff	Ledamot
Jonas Andersson	Suppleant

Revisor har varit Laila Ramstad, revisorssuppleant har varit Hanna Brosgård.

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Jonas Andersson.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-25.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 7 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.
Styrelsearvoden har under året utbetalats med 36 000 kr.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av RådRum Mäkleri & Förvaltning AB.

Fastigheten

Föreningens fastighet består av 14 st medlemslägenheter varav 6 st har överlåtits under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 1 st bostäder, 4 st lokaler och 7 p-platser.
I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Kontraktets löptid</u>
Butik	86 m2	070217-130216
Butik	67 m2	070925-130924
Butik	77 m2	060601-120601
Butik	36 m2	091101-121031

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg Hansa.

KV
ES UL
12

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 12 745 000 kr varav 4 392 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 10 264 000 kr samt lokaler 2 481 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	520	502	485	485	485
Lån/kvm bostadsrättsyta	9809	9916	10586	10071	8699
Elkostnad/kvm totalyta	54	62	61	33	50
Värmekostnad/kvm totalyta	165	140	112	141	143
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	20	15	23	32

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i många fall av en kommunal avgift. Det lägsta av fastighetsskatten och den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus är avgiften 1277 kr per bostadslägenhet under 2010, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel: (kronor)

Föregående års balanserat resultat	- 1 509 527
Avsättning yttre fond enligt stadgar	- 38 235
Årets förlust	- 116 412
Summa	- 1 664 174

Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres **- 1 664 174**

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

45 9/11
LAW
KA

Resultaträkning	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, hyror mm	1	766 429	743 329
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel/städning	2	-104 062	-72 826
Reparationer och underhåll	3	-33 896	-90 960
Taxebundna kostnader	4	-250 112	-233 873
Övriga driftskostnader	5	-18 351	-16 944
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-54 378	-66 481
Löner, andra ersättningar/personalkostnader	7	-58 611	-39 426
Fastighetsskatt		-43 965	-40 020
Rörelseresultat före avskrivningar		203 054	182 799
Avskrivningar av anläggningstillgångar			
Byggnad		-184 780	-184 780
Gård		-5 852	-5 852
Rörelseresultat		12 422	-7 833
Resultat från finansiella poster			
Ränteflöden		804	370
Skatteränta ej skattepliktig		819	-733
Räntekostnader och liknande resultatposter		-128 822	-189 247
Kapitalkostnader		-1 635	-2 477
		-128 834	-192 087
Resultat efter finansiella poster		-116 412	-199 920
Bokslutsdispositioner			
Statlig skatt		0	-97
Årets resultat		-116 412	-200 017

Xw
ES
VA

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	8,9	9 348 590	9 533 370
Gård	10	64 380	70 232
Mark		3 553 580	3 553 580
		12 966 550	13 157 182
Summa anläggningstillgångar		12 966 550	13 157 182
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran avgifter/hyror		85 688	56 991
Skattefordran		68 773	74 202
Deposition		8 000	8 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	23 884	28 700
		186 345	167 893
<i>Kassa, bank och värdepapper</i>			
Kassa och bank		1 037 397	1 046 522
Summa omsättningstillgångar		1 223 742	1 214 415
Summa tillgångar		14 190 291	14 371 597

XN ES LM
VA

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
Eget kapital, och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		7 092 500	7 092 500
Upplåtelseavgifter		1 549 078	1 549 078
Fond yttre underhåll		293 184	254 949
		8 934 762	8 896 527
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 547 762	-1 309 510
Årets resultat		-116 412	-200 017
		-1 664 173	-1 509 527
Summa eget kapital		7 270 588	7 387 000
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	6 718 581	6 792 841
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		100 399	96 496
Checkräkningskredit (limit 800 000 kr)		59 408	59 408
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	41 315	35 851
		201 122	191 755
		6 919 703	6 984 596
Summa eget kapital, och skulder		14 190 291	14 371 597
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		7 715 000	6 297 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

ES AM
KN va

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomiska livslängd.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Noter

Avskrivningar i procent

	2010	2009
Byggnad	0,5 %	0,5 %
Fastighetsförbättringar	10,0 %	10,0 %
Gård	5,0 %	5,0 %

1 Årsavgifter, hyror mm

	2010	2009
Årsavgifter	358 992	347 060
Hyror bostäder	60 276	60 276
Hyror lokaler	307 036	301 166
Hyror bil-platser	24 000	24 507
Återbet allframtid	16 125	10 320
	766 429	743 329

2 Fastighetsskötsel och städning

	2010	2009
Snöröjning	51 056	15 192
Grovsopor	3 677	2 085
Serviceavtal	1 691	4 894
Städning extra	0	2 813
Städning entreprenad	46 058	46 058
Gård	0	1 020
Förbrukningsmaterial	1 580	764
	104 062	72 826

Handwritten signatures and initials: KN, ES, and other illegible marks.

3 Reparationer och underhåll

	2010	2009
Lokal	0	16 130
Fasad	0	4 150
Trapphus	0	5 625
Gården	0	622
VVS	22 352	0
Elinstallationer	3 068	6 705
Försäkringsskador	208	0
Vattenskada	932	894
Tak	1 883	22 250
Ventilation	3 229	26 859
Konsult	0	7 725
Lås	2 224	0
	33 896	90 960

4 Taxebundna kostnader

	2010	2009
Vattenkostnader	19 186	20 888
Värmekostnader	169 277	140 939
El-och gaskostnader	55 364	64 100
Sophämtning	6 285	7 946
	250 112	233 873

5 Övriga driftskostnader

	2010	2009
Försäkringskostnader	14 416	13 124
Kabel-TV	3 935	3 820
	18 351	16 944

6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2010	2009
Styrelseomkostnader	1 160	9 918
Förvaltningsarvode	31 272	31 272
Konsultarvode	13 875	12 916
Administration	1 100	1 485
Trivselkostnader	0	1 920
Hysesförluster	2 000	0
Avgift organisation	4 971	4 486
Kortidsinventarier	0	4 484
	54 378	66 481

7 Löner, andra ersättningar och personalkostnader

	2010	2009
Arbetsgivaravgifter	22 611	9 426
Styrelsearvode	36 000	30 000
	58 611	39 426

Handwritten signatures and initials:
\$ AM
WA

8 Avskrivningar

	2010-12-31	2009-12-31
Byggnad	44 120	44 120
Fastighetsförbättringar	140 660	140 660
	184 780	184 780

9 Byggnad

	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	10 230 528	10 230 528
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 230 528	10 230 528
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-697 158	-512 378
Årets avskrivningar	-184 780	-184 780
Utgående ackumulerade avskrivningar	-881 938	-697 158
Utgående redovisat värde	9 348 590	9 533 370
Taxeringsvärden byggnader	8 353 000	7 148 000
Taxeringsvärden mark	4 392 000	3 843 000
	12 745 000	10 991 000

10 Gård

	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	117 050	117 050
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 050	117 050
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-46 818	-40 966
Årets avskrivningar	-5 852	-5 852
Utgående ackumulerade avskrivningar	-52 670	-46 818
Utgående redovisat värde	64 380	70 232

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetald försäkring	16 606	12 907
Förutbetald kabel-TV	955	941
Förutbetald snöröjning	1 250	0
Förutbetald värme Fastighetsägarna	5 072	0
Förutbetald amortering lån	0	14 852
	23 883	28 700

Handwritten signature and initials

12 Skulder till kreditinstitut

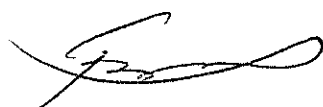
	Räntesats	Ändringsdag	2010-12-31	2009-12-31
Stadshypotek	1,41%	rörlig ränta	300 000	300 000
Stadshypotek	1,60%	rörlig ränta	5 546 379	5 596 749
Stadshypotek	1,60%	rörlig ränta	931 610	955 500
Avgår kortfristig del			-59 408	-59 408
			6 718 581	6 792 841

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

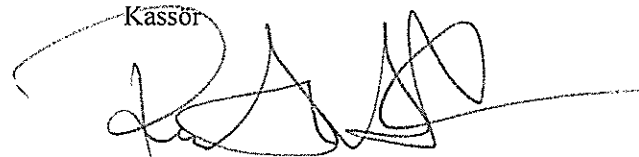
	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna räntekostnader	380	259
Förutbetalda avgifter och hyror	29 635	33 444
Upplupen arbetsgivareavgift	11 300	0
Upplupen kostnad vatten	0	851
Upplupen kostnad el	0	1 297
	41 315	35 851

Solna den 27/5 2011


Kristina Vera Jr
Ordförande

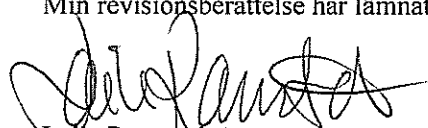

Freddie Sandström
Sekreterare


Albert Göstas
Kassör


Rebecca Andoff
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/5 2011


Larfa Ramstad
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LYCKLIGA GATAN

Organisationsnummer 769605-6378

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Lyckliga Gatan för räkenskapsåret 2010-01-01—2010-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande 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 i rimlig grad 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 den 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 mot 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 därmed 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2011-05-25



Laila Ramstad

Av föreningen vald revisor

AN
12/11/11
#5