



HSB – där möjligheterna bor

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Lyckokojan**

769609-9915

Räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

Styrelsen för Brf Lyckokojan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.  
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2003-09-24. Föreningen har sitt säte i Eskilstuna kommun.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-24. På stämman deltog 12 medlemmar varav 12 var röstberättigade. Extra-stämma hölls 2018-06-26.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit:

Sara Siljebråt	Ordförande	i tur att avgå
Dennis W. Nyholm	Vice ordförande	vald t o m 2020
Glenn Sedin	Ledamot	vald t o m 2020
Johan Lundholm	Sekreterare	i tur att avgå
Marianne Gustafsson	Ledamot	i tur att avgå
Amanda Karlsson	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare har varit styrelsen, alternativt två i förening av Glenn Sedin och Sara Siljebråt.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 st protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Revisor har under året varit Janina Pettersson med Johan Wahlberg som suppleant.

#### Valberedning

Valberedning har varit Novin Sedin och Amanda Karlsson.

#### Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Eskilstuna Stämjärnet 2 med adress Kvarngärdesgatan 8 A-F. Byggnaden färdigställdes år 1898 och genomgick en totalrenovering år 1981 då man bytte ut vatten- och avloppsledningar, värmeledningar och radiatorer. Samtidigt renoverades badrum, yttertak och fasader.

Huset innehåller 16 bostäder på sammanlagt 1 108 m<sup>2</sup>, 2 lokaler på 40 m<sup>2</sup> och 14 bilparkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

8 st.	2 rum och kök
6 st.	3 rum och kök
2 st.	4 rum och kök

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelse-ansvarsförsäkring samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrätts-tillägg. Observera att detta inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningen har en webbportal för lättare kommunikation till medlemmarna och lagring av dokument. Kabel-TV levereras till föreningen via Com Hem. Fastigheten är ansluten till stadsnätet.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Fasadrenovering	2009
Marksten vid entré	2010
Takvärme	2012
Byte av fjärrvärmecentral	2012
Byte av entrédörrar	2013
Byte av fönster	2013
Stambyte	2017

### **Förvaltning**

Föreningen har avtal med HSB Södermanland avseende den administrativa förvaltningen och fastighetsskötseln.

## **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

### **Underhåll**

Under året har föreningen genomfört löpande reparationer och planerade underhållsåtgärder för ca 28 000 kr.

Föreningen har upprättat en ny 20-årig underhållsplan 2018-10-24. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

### **Medlemsinformation**

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 20 varav 16 röstberättigade. För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Årsavgifter bostäder, tkr	750	739	739	739	739
Årets resultat, tkr	15	-456	24	129	-75
Balansomslutning, tkr	10 595	10 713	7 744	7 779	7 747
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	677	667	667	667	667
Driftskostnad, kr/kvm	319	315	367	314	428
Ränta, kr/kvm	115	90	69	71	113
Lån, kr/kvm	6 721	6 813	3 883	3 962	4 042
Fond för yttre underhåll, tkr	215	165	121	41	0
Soliditet (%)	26	25	41	40	39

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

\*Från och med 2016 används en ny kontoplan, vilket innebär att jämförelsetal för driftkostnader före 2016 inte är jämförbart mellan åren.

### Avgifter och hyror

Under verksamhetsåret höjdes årsavgifterna och lokalerna med 3 % fr.o.m. den 1 juli. Dels p.g.a. stamreoveringen år 2017. Årsavgifterna 2018 uppgår till i genomsnitt 677 kr/m<sup>2</sup>. Senaste höjningen av avgifterna var den 1 januari 2013 och då med 8,4 %. Ny hyreshöjning med 3 % fr.o.m. 2019-01-01 för årsavgifter och lokaler.

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	3 050 000	661 933	165 142	-712 490	-455 620	<b>2 708 965</b>
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				-455 620	455 620	<b>0</b>
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			80 000	-80 000		<b>0</b>
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-29 835	29 835		<b>0</b>
Årets resultat					14 962	<b>14 962</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 050 000</b>	<b>661 933</b>	<b>215 307</b>	<b>-1 218 275</b>	<b>14 962</b>	<b>2 723 927</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-1 218 275
Årets resultat	<u>14 962</u>
	<b>-1 203 313</b>

### Behandlas så att

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-25 000
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>142 637</u>
Summa förändring yttre underhållsfond	<b>117 637</b>
Till balanserat resultat överförs	<u>-1 320 950</u>
	<b>-1 203 313</b>

Fond för yttre underhåll enligt balansräkningen 2018-12-31	215 307
Förändring underhåll	<u>117 637</u>
Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan	<b>332 944</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2018-12-31</b>	<b>-2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	832 917	813 816
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>832 917</b>	<b>813 816</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-365 655	-362 065
Övriga externa kostnader	4	-61 842	-194 080
Underhåll enligt plan	5	-25 000	-29 835
Personalkostnader och arvoden	6	-17 216	-17 027
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-216 404	-216 404
Övriga rörelsekostnader		0	-348 212
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-686 116</b>	<b>-1 167 623</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>146 801</b>	<b>-353 806</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		658	1 287
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132 496	-103 101
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-131 839</b>	<b>-101 814</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>14 962</b>	<b>-455 620</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>14 962</b>	<b>-455 620</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	9 812 484	10 010 823
Inventarier, verktyg och installationer	8	10 872	28 937
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 823 357</b>	<b>10 039 760</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 823 357</b>	<b>10 039 760</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		0	11 313
Övriga fordringar		402	402
Avräkningskonto HSB Södermanland		738 926	621 226
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	32 457	40 004
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>771 785</b>	<b>672 945</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>771 785</b>	<b>672 945</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 595 142</b>	<b>10 712 705</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		3 050 000	3 050 000
Upplåtelseavgifter		661 933	661 933
Fond för yttre underhåll		215 307	165 142
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 927 240</b>	<b>3 877 075</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 218 275	-712 490
Årets resultat		14 962	-455 620
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 203 313</b>	<b>-1 168 110</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 723 927</b>	<b>2 708 965</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	5 059 426	7 731 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 059 426</b>	<b>7 731 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	12	2 655 912	90 000
Leverantörsskulder		13 907	28 440
Aktuella skatteskulder		1 802	1 450
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	140 168	152 601
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 811 789</b>	<b>272 491</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 595 142</b>	<b>10 712 705</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 83 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,2 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

#### Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 30 079 kronor.

### Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter	749 628	738 552
Hyror	67 682	66 850
Hyresbortfall	0	-1 050
Övriga intäkter	15 607	9 464
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>832 917</b>	<b>813 816</b>

### Not 3 Driftskostnader

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>-2018-12-31</b>	<b>-2017-12-31</b>
Reparation, förbrukningsmaterial mm	5 469	1 602
Löpande underhåll	3 406	7 377
Elavgifter	26 255	22 992
Uppvärmningsavgifter	131 512	128 223
Vatten och avlopp	32 035	39 701
Sophämtning	42 966	34 319
Försäkringar	29 801	29 086
Kabel-TV/bredband	17 893	17 614
Fastighetsskötsel	53 396	55 708
Kommunal fastighetsavgift / fastighetskatt	22 922	22 570
Övriga kostnader	0	2 874
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>365 655</b>	<b>362 066</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>-2018-12-31</b>	<b>-2017-12-31</b>
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	29 552	28 891
Övriga förvaltningskostnader	600	35 400
Konsultarvoden	21 063	28 175
Bankkostnader	0	60 695
Fritidsverksamhet	847	2 917
Överlåtelseavgift	3 413	1 120
Pantförskrivningsavgift	5 872	1 341
Kreditupplysning	270	675
Datakommunikation	0	3 574
Avtal vicevärdsuppdrag	0	31 292
Inkassokostnader	225	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>61 842</b>	<b>194 080</b>

### Not 5 Underhåll enligt plan

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>-2018-12-31</b>	<b>-2017-12-31</b>
Underhåll enligt plan	25 000	29 835
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>25 000</b>	<b>29 835</b>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Arvode styrelse	12 500	12 500
Arvode föreningsvald revisor	600	600
Sociala avgifter	4 116	3 927
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>17 216</b>	<b>17 027</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

## Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2100.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1981.

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	9 981 345	6 552 949
Ingående anskaffningsvärde mark	1 120 252	1 120 252
Försäljningar/utrangeringar		-348 212
Årets investeringar		3 776 608
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 101 597</b>	<b>11 101 597</b>
Ingående avskrivningar	-1 090 774	-892 435
Årets avskrivningar	-198 339	-198 339
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 289 113</b>	<b>-1 090 774</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 812 484</b>	<b>10 010 823</b>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	6 800 000	6 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	153 000	153 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	2 466 000	2 466 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>9 419 000</b>	<b>9 419 000</b>

Fastighetsbeteckning: Stämjärnet 2

## Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	208 679	208 679
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>208 679</b>	<b>208 679</b>
Ingående avskrivningar	-179 742	-161 677
Årets avskrivningar	-18 065	-18 065
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-197 807</b>	<b>-179 742</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 872</b>	<b>28 937</b>

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 457	40 004
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>32 457</b>	<b>40 004</b>

## Not 10 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek AB	1,94	2019-12-01	2 640 000	2 730 000
Stadshypotek AB	1,78	2022-07-30	3 500 000	3 500 000
Stadshypotek AB	1,13	2020-12-01	1 575 338	1 591 250
			<b>7 715 338</b>	<b>7 821 250</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 550 000	
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-105 912	-90 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>5 059 426</b>	<b>7 731 250</b>

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	423 648
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	7 185 778

### Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	7 866 250	7 866 250
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>7 866 250</b>	<b>7 866 250</b>

### Not 12 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	2 655 912	90 000
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2 655 912</b>	<b>90 000</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	10 383	11 901
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	59 900	70 936
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	69 885	69 764
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>140 168</b>	<b>152 601</b>

Eskilstuna 2019-

Sara Siljebråt

Dannis Wallgren Nyholm

Glenn Sedin

Johan Lundholm

Marianne Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-

Janina Pettersson  
Av föreningen vald revisor