

Årsredovisning

2011-01-01 - 2011-12-31

Brf Lyckoslanten 9

Org. nr 769604-5769



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
Kassaflödesanalys	12
Tilläggsupplysningar	13
Underskrifter	16

Handwritten initials: W, H, F

Kontaktinformation

Wittstocksgatan 7, 115 24 STOCKHOLM

Telefon: 070 – 205 45 18

Mail: styrelsen@lyckoslanten9.se , jan-eric@iwo.se (Jan-Eric Wåhlstedt)

www.lyckoslanten9.se

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309

Telefon: 0752-46 46 20 (kundsupport)

Mail: backoffice@deloitte.se

www.deloitte.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

Föreningens fastighet

Byggnad

Föreningen registrerades 1 juli 1999 hos Bolagsverket och förvärvade den 1 april 2002 fastigheten Ryttaren 9 Stockholms kommun. Fastigheten byggdes 1925. Fastigheten har det högsta värdet enligt Stads museets kulturhistoriska klassificering (blåmärkt), d.v.s. "Fastighet med bebyggelse vars kulturhistoriska värde motsvarar fordringarna för byggnadsminnen i kulturminneslagen". Detta innebär att husets yttre (speciellt gatufasaden) inte får förvanskas och att man vid fasadrenoveringar ska sträva efter att återställa ursprunglig färgsättning.

Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 4061 kvm, varav 3774 kvm utgör lägenhetsyta och 287 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

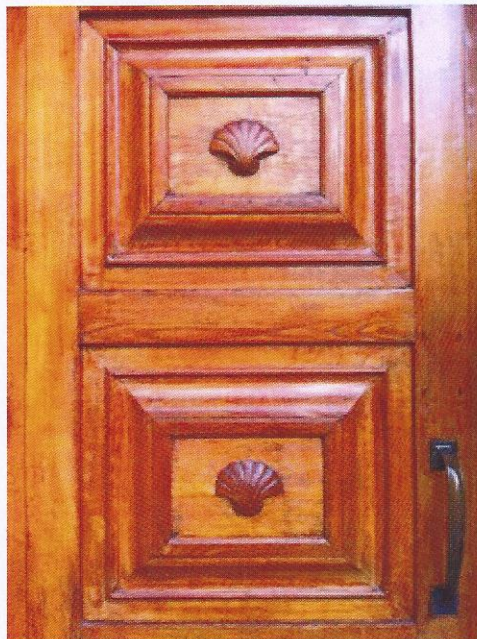
- 1 st 1 rum utan kök
- 1 st 1 rum och kök
- 3 st 2 rum och kök
- 5 st 3 rum och kök
- 16 st 4 rum och kök
- 6 st 5 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Lokalen är sedan mer än 25 år uthyrd till Stockholms Stad för deras dagisverksamhet. Avtal till 2013-10-31.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 23 % av föreningens totala intäkter.

Föreningen är inte momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.



Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig till 2017. Planen uppdateras fortlöpande.

Genomförd åtgärd	År
Stambyte sker succesivt enligt plan	2005-2015
Fönsterrenovering inkl. energi- och bullerdämpande glas	2011
Energideklaration	2010
Undercentral fjärrvärmn	2009
Renovering hiss W7	2008

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 2,5 Kkr. för den närmaste 5-årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras och pågår framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kkr.
Fasadrenovering	2011 -2012	300
Stambyte 3 lgh	2013	300
Stambyte källare	2015	1 250
Ventilation dagis	2012	200
Värmekabel- Anläggning tak	2012	200

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med MFS Fastighetsservice när det gäller fastighetsskötseln.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-07-01 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2002-02-27. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2007-01-10.

Organisationsanslutning

Föreningen är idag ansluten till Fastighetsägarna och SBC Sveriges BostadsrättsCentrum.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 32 (32) medlemmar. Under året har 1 (5) överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 100 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 440 kr.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2010-05-23 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jan-Eric Wählstedt	Ordförande
Nanna Lagerman Gustavsson	ledamot.
Tor Mellbye	ledamot
Lars Holmberg	ledamot

Revisor

Elisabeth Simonsson, Grant Thornton.
Föreningsvald revisor har varit Stig Utterström

Valberedning

Annelie Adolfsson, sammankallande
Anne-Marie Wallin

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 6 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under året

Under året har vi renoverat fasader, fönster, balkonger och tak. Totalt har vi investerat ca 5,5 Kkr. Vi kunde inte acceptera besiktningsmannens godkännande av fasadrenoveringen varför vi överklagade och en överbesiktningsnämnd tillsattes. Strax före den nya besiktningen träffade vi en förlikning med entreprenören, som innebar att entreprenören under våren 2012 åtgärdar felaktigheterna samt som ett tillägg rengör takfoten i kalksten. En ny slutbesiktning kommer därefter att utföras. Först därefter kan styrelsen ta ställning till hur stor del av kostnaderna som skall aktiveras respektive kostnadsföras eller medel ur den yttre fonden tas i anspråk.

Fönsterentreprenörens entreprenad godkändes vid slutbesiktningen bortsett från den ekonomiska delen. Vi har reklamerat fakturor beroende på att arbeten inte utförts. Att arbete inte utförts, beställts eller att arbetena redan ingick i huvudentreprenaden. Det tvistiga beloppet är 403 799 kronor.

Vi har bytt stammarna mellan två kök 5:e och 6:e våningen samt i ett badrum. Nu återstår endast två lägenheter och källaren.



Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningen har under året tecknat följande väsentliga avtal:

- Bytt bank till SEB
- Fasad, tak- och balkongreovering med BBM Fasadputs AB
- Fönsterreovering med Fog & Fönster Service AB

Föreningens resultat för år 2011 är 538 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2010 på 296 Kkr. Fönsterreparationen som utförts under året har redovisats som förutbetalad kostnad i balansräkningen och efter beslut om resultatdisposition görs en minskning av den yttre fonden. I resultatet ingår avskrivningar med 299 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 837 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har ökat under året med anledning av ny upplåning för finansiering av underhållet.

Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. I föreningen pågår regelbundet ett arbete med att se över kostnaderna och för närvarande håller man bl.a. på med energi- och räntekostnaderna.

I samband med budgetarbetet inför år 2012 beslutade föreningen att inte förändra årsavgiften.

Nyckeltal	2008	2009	2010	2011
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	597	597	597	597
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	3 971	3 965	3 965	4 999
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	17 423	17 423	17 423	17 423
Genomsnittlig skuldränta, % *	5,00	2,85	2,42	2,80
Fastighetens belåningsgrad, % *	18,81	18,82	18,77	22,32

*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

*M
H
f
10*

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat	
Balanserat resultat	-2 203 701
Årets resultat	538 054
	<hr/>
	-1 665 647
Styrelsen föreslår att	
lanspråktagande av medel ur fonden	-772 616
Till yttre fond avsätts	251 154
I ny räkning överföres	-1 916 801
	<hr/>
	-1 665 647

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Handwritten signature

Så här tolkar du Årsredovisningen

Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta reparationskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns därför en post som kallas avskrivningar. Där

redovisas en bokföringsmässig kostnad, som ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avsättningar till ett framtida planerat underhåll.

Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

Omsättningstillgångar – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om omsättningstillgångarna uppgår till minst en fjärdedel av omsättningen, d.v.s. föreningens hyror och avgifter.

Eget Kapital

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t.ex. insatser. Det kallas bundet då det såsom anläggningstillgångar är svårt att realisera. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond. (Ibland även den inre fonden).

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare år enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar återfinns i omsättningstillgångarna - då fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer pengar även alltid finnas för det planerade underhållet.

Fritt eget kapital - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

Skulder

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - kan vara förskottsinbetalda hyror och avgifter samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

Ställda säkerheter

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året. Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:

Löpande verksamheten - består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

Investeringsverksamheten - består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

Finansieringsverksamheten - utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en bra varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

Tilläggsupplysningar

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men gäller nästa år) samt upplupna (fakturor som gäller för året men som ännu inte betalats).

W
alf
f
es

RESULTATRÄKNING

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	2 907 336	2 710 214
Övriga rörelseintäkter		5 231	110
		<u>2 912 567</u>	<u>2 710 324</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-1 131 196	-1 310 942
Fastighetsförsäkring		-30 129	-35 603
Fastighetskatt / fastighetsavgift		-98 842	-98 044
Fastighetsadministration	3	-271 698	-313 639
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-298 824	-286 372
		<u>-1 830 689</u>	<u>-2 044 600</u>
Rörelseresultat		1 081 878	665 724
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		856	161
Räntekostnader		-544 680	-370 113
		<u>-543 824</u>	<u>-369 952</u>
Resultat efter finansiella poster		538 054	295 772
Årets resultat		538 054	295 772

W
W
F
F
S

BALANSRÄKNING**Not** **2011-12-31** **2010-12-31****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	4	79 763 397	77 149 175
Inventarier, verktyg och installationer	5	164 639	112 888
Pågående byggnation	6	4 570 729	2 476 010
		<u>84 498 765</u>	<u>79 738 073</u>

Summa anläggningstillgångar

84 498 765 79 738 073

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar		6 624	6 720
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	805 296	37 740
		<u>811 920</u>	<u>44 460</u>

Kassa och bank

0 293 605

Summa omsättningstillgångar

811 920 338 065

SUMMA TILLGÅNGAR**85 310 685** **80 076 138**

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Insatser och upplåtelseavgifter		63 412 487	63 412 487
Fond för yttre underhåll		3 193 078	2 941 924
		<u>66 605 565</u>	<u>66 354 411</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad förlust		-2 203 701	-2 248 319
Årets resultat		538 054	295 772
		<u>-1 665 647</u>	<u>-1 952 547</u>
Summa eget kapital		<u>64 939 918</u>	<u>64 401 864</u>
Långfristiga skulder	9		
Checkräkningskredit	10	348 159	0
Skulder till kreditinstitut		18 465 000	14 965 000
Summa långfristiga skulder		<u>18 813 159</u>	<u>14 965 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		400 000	0
Leverantörsskulder		316 325	119 581
Aktuell skatteskuld		8 128	104 603
Övriga skulder		403 799	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	429 356	485 090
Summa kortfristiga skulder		<u>1 557 608</u>	<u>709 274</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 310 685	80 076 138
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		19 000 000	19 000 000
		<u>19 000 000</u>	<u>19 000 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 081 878	665 724
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	298 824	286 372
Erhållen ränta mm	856	161
Erlagd ränta	-544 680	-370 113
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	836 878	582 144
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-767 461	85 143
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	196 744	-247 816
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	251 591	34 974
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	517 752	454 445
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-2 907 047	-460 000
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-57 750	0
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende mat	-2 094 719	-26 559
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 059 516	-486 559
Finansieringsverksamheten		
Upptagna långfristiga lån	3 848 159	0
Ändring kortfristiga finansiella skulder	400 000	0
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 248 159	0
Förändring av likvida medel	-293 605	-32 114
Likvida medel vid årets början	293 605	325 719
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	0	293 605

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av FAR. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år förutom Avsättning till yttre fond där lanspråktagande av fond genom minskning sker året efter utgiften har uppkommit.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

Byggnader	0,5%
Hiss	2,0%
Värme/yttre anläggningar	5,0%
Tvättstuga	10,0%
Installationer	5,0%
Fönster	2,0%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2010 och dessa kommer att gälla fram till år 2013. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningen betalar idag en fastighetsavgift på 1 302 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden sker genom minskning av fonden året efter utgiften har uppkommit.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Bolaget har inte haft några anställda. Styrelsearvoden har utbetalats med 50 Kkr.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2011	2010
	Årsavgifter	2 252 060	2 064 379
	Hyresintäkter lokaler	651 436	638 393
	Överlåtelseavgifter	0	5 310
	Pantförskrivningsavgift	3 840	2 132
		<u>2 907 336</u>	<u>2 710 214</u>
Not 2	Driftkostnader	2011	2010
	Fastighetsskötsel	33 759	64 267
	Städ och entremattor	98 475	98 748
	Teknisk förvaltning	0	46 270
	Snöröjning och sandning	57 340	54 229
	OVK och sotning	2 500	21 563
	Reparationer och underhåll	144 807	36 111
	Hissar	33 345	212 368
	El	86 604	89 928
	Fjärrvärme	478 541	551 251
	Vatten	52 127	37 210
	Sophantering	57 273	59 825
	Kabel-tv	41 064	29 333
	Övriga driftkostnader	45 361	9 839
		<u>1 131 196</u>	<u>1 310 942</u>
Not 3	Fastighetsadministration	2011	2010
	Tele- och datakommunikation	27 753	25 996
	Revisionsarvode	27 500	18 800
	Styrelse och föreningsomkostnader	21 419	11 905
	Förvaltningsarvode	59 876	58 543
	Konsultarvode	18 750	68 725
	Föreningsavgifter	9 541	9 541
	Styrelsearvoden	50 000	50 000
	Sociala kostnader	7 305	7 305
	Övriga administrationskostnader	49 554	62 824
		<u>271 698</u>	<u>313 639</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4 Byggnader och mark	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde	79 270 597	78 810 597
Årets anskaffningar	2 907 047	460 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 177 644	79 270 597
Ingående avskrivningar	-2 121 422	-1 841 049
Årets avskrivningar	-292 825	-280 373
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 414 247	-2 121 422
Utgående redovisat värde	79 763 397	77 149 175
Redovisat värde byggnader	47 129 197	44 514 975
Redovisat värde mark	32 634 200	32 634 200
	79 763 397	77 149 175

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	83 718 000	83 718 000
varav byggnader:	33 310 000	33 310 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde	119 975	119 975
Inköp	57 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	177 725	119 975
Ingående avskrivningar	-7 087	-1 088
Årets avskrivning	-5 999	-5 999
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 086	-7 087
Utgående redovisat värde	164 639	112 888

Not 6 Pågående byggnation	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 476 010	2 449 451
Avskrivning leverantörsskuld	0	-186 194
Årets anskaffningar	2 094 719	212 753
Utgående anskaffningsvärden	4 570 729	2 476 010

Not 7 Förutbetalda kostnader	2011-12-31	2010-12-31
Försäkring	7 447	7 625
Kabel-TV	10 459	10 158
Ekonomisk förvaltning	14 774	14 344
Övriga förutbetalda kostnader	0	5 613
Reparationsutgift mot yttre fond	772 616	0
	805 296	37 740

Not 8 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Kapital tillskott	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	65 753 347	354 871	2 941 924	-2 695 731	-1 952 547
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:					
Avsättn. till yttre fond			251 154		-251 154
Årets vinst					538 054
Belopp vid årets utgång	65 753 347	354 871	3 193 078	-2 695 731	-1 665 647

Handwritten signature and initials

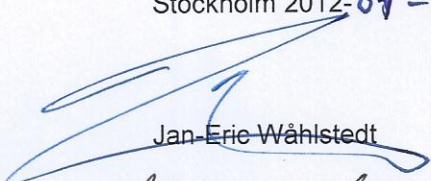
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9	Långfristiga skulder	2011-12-31	2010-12-31	
	Amortering inom 2 till 5 år	500 000	0	
	Amortering efter 5 år	17 965 000	14 965 000	
		<u>18 465 000</u>	<u>14 965 000</u>	
	Kreditgivare	Ränta	Amortering 2012	Lån per 2011-12-31
	SEB	rörlig		2 940 000
	SEB	rörlig		1 000 000
	SEB	rörlig		9 025 000
	SEB	rörlig		1 000 000
	SEB	rörlig		1 000 000
	SEB	rörlig		3 000 000
	SEB	rörlig	400 000	900 000
			<u>400 000</u>	<u>18 865 000</u>

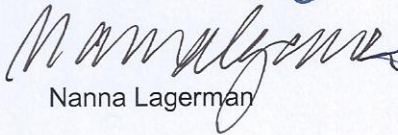
Not 10	Checkräkningskredit	2011-12-31	2010-12-31
	Beviljad checkräkningskredit uppgår till:	1 000 000	1 000 000
	Ränta: 5,35 %, avgift: 0,50 %		

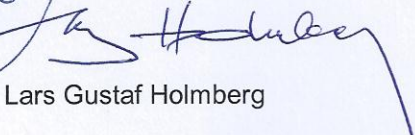
Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2011-12-31	2010-12-31
	Upplupna räntekostnader	22 371	55 928
	Fjärrvärme	53 677	81 583
	El	11 316	17 572
	Övriga upplupna kostnader	99 580	62 936
	Förutbetalda årsavgifter / hyresintäkter	242 412	267 071
		<u>429 356</u>	<u>485 090</u>

Stockholm 2012-04-30



Jan-Eric Wahlstedt

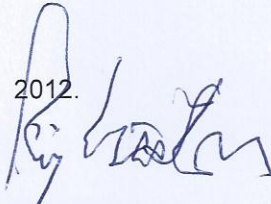

Tor Mellbye


Nanna Lagerman


Lars Gustaf Holmberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2/5 2012.


Elisabeth Simonsson
Auktoriserad revisor


Stig Utterström
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Lyckoslanten 9
Org.nr. 769604-5769

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för BRF Lyckoslanten 9 för år 2011.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Auktoriserad revisor har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att auktoriserad revisor följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Förtroendevald revisor har utfört sin granskning enligt god revisionssed.

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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Lyckoslanten 9 för år 2011.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

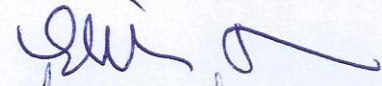
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

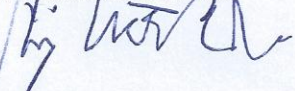
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2 maj 2012

Grant Thornton Sweden AB



Elisabeth Simonsson
Auktoriserad revisor



Stig Utterström
Förtroendevald revisor