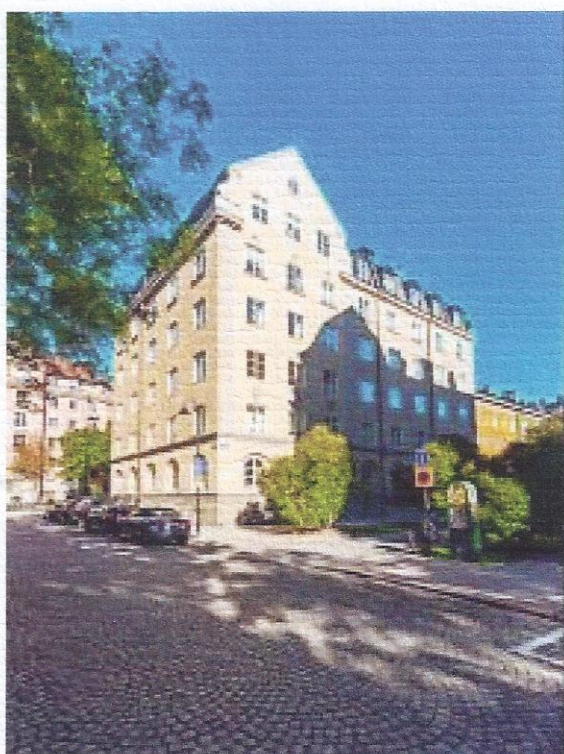


Årsredovisning

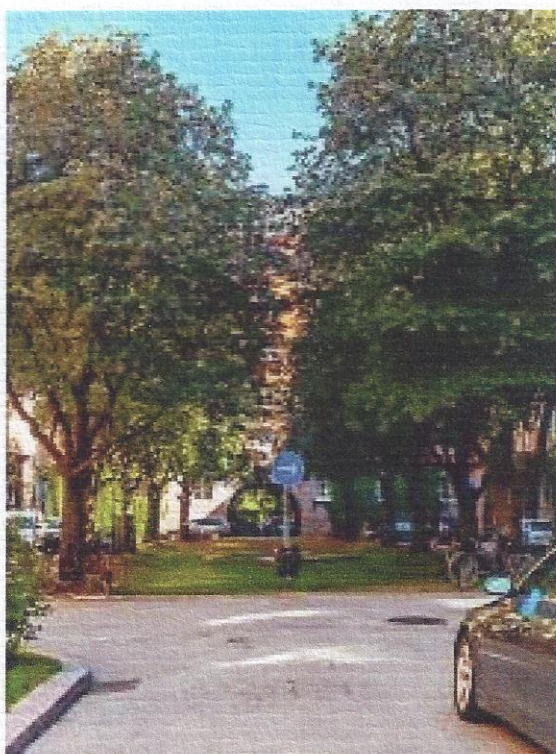
2013-01-01 - 2013-12-31

Brf Lyckoslanten 9

Org.nr 769604-5769



Vår fastighet Ryttaren 9



Breitenfeldsgatan med park och fontän

*h
AB
2013
1/1*

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar	12
Underskrifter	16

Kontaktinformation

Wittstocksgatan 7, 115 24 STOCKHOLM

Telefon: 070 – 205 45 18

Mail: styrelsen@lyckoslanten9.se ,

www.lyckoslanten9.se

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

0752-46 46 20 (kundsupport)

backoffice@deloitte.se

www.deloitte.se

h
AB
2012
f
m

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 Stadsmuseets 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 2015-09-30.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 28 % av föreningens totala intäkter.

Föreningen är inte momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.



Vår fastighet Ryttaren 9

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 2016. Planen uppdateras fortlöpande.

Genomförd åtgärd	År
Stambyte sker succesivt enligt plan	2005-2015
Radonåtgärder Dagislokalen	2013
Bredband till alla lägenheterna	2013
Fasadrenovering	2012
Värmekabelanläggning tak	2012
Ventilation dagis	2012
Fönsterrenovering inkl energi- och Bullerdämpande glas	2011
Energideklaration	2010
Undercentral fjärrvärmn	2009
Renovering hiss W7	2008

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 2 500 kkr för den närmaste 3-årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens underhållsfond enligt våra stadgar med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kkr.
Stambyte lgh	2014	300
Ventilation	2014	100
Renovering hiss Breitenfeldsgatan 1	2015-2016	700
Stambyte källare och dagis	2015-2016	1 500

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med MFS Fastighetsservice om fastighetsskötsel.

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 medlemmar i Fastighetsägarna och Bostadsrätterna.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 52 medlemmar. Under året har 8 överlåtelse skett till ett genomsnittligt pris på ca 80 kkr per kvm.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 110 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 444 kr.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Erik Nerep	ledamot/ordf.
Anna Berglund	ledamot/kassör
John da Cunha	ledamot/tekniska frågor
Jan-Eric Wählstedt	ledamot/ sekr.

Revisorer

Andreas Wassberg, Deloitte AB
Föreningsvald revisor har varit Stig Utterström.

Valberedning

Lars Holmberg, sammankallande
Einar Blidberg

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 5 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under året

Vi investerade 182 kkr i vår fastighet under 2013.

En extra Föreningsstämma 2012-08-30 beslutade om en extra insats på 4 mkr, som godkändes av Svea Hovrätt. Beloppet har använts till att amortera föreningens lån. Årsavgiften sänktes då med drygt 24 %.



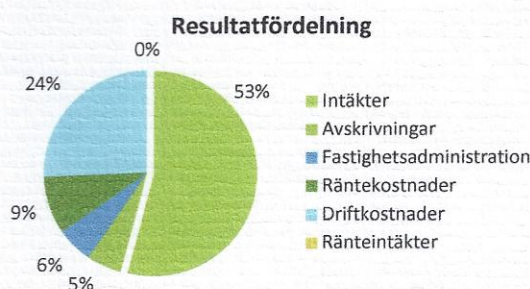
Framtida utveckling

Lägenhetsstammar skall renoveras under 2014.

Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB, Östersund.

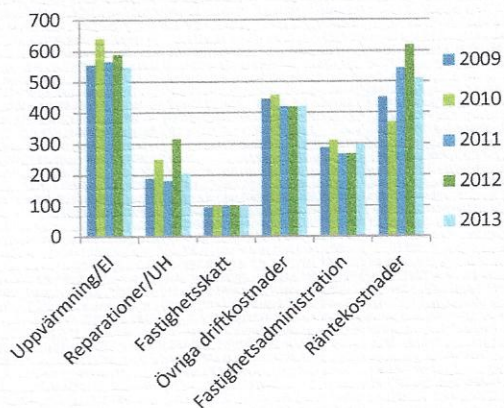
Föreningens resultat för år 2013 är 277 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2012 på 285 Kkr.



Handwritten signature and initials in blue ink.

Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. De flesta kostnader har minskat jämfört med tidigare år.

Kostnadsutveckling



Årsavgifterna sänktes med drygt 24 % 2013-07-01. Styrelsen beslöt i april 2014 att sänka årsavgiften med i genomsnitt 10 % från och med 1 juli 2014.

Föreningens enskilt största kostnadspost är energikostnaderna och den har under år 2013 minskat något. Detta beror till stor del på de renoveringar som gjorts under 2011 – 2012.

Föreningens likviditet har under året väsentligt förbättrats.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Denna förändring innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll med största sannolikhet kommer att förändras. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning samt budgeten som är framtagen för 2014.

Nyckeltal per bokslutsdagen	2009	2010	2011	2012	2013
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	597	597	597	644	487
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	3 965	3 965	4 999	4 893	3 981
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	17 423	17 423	17 423	17 423	17 423
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,85	2,42	3,13	3,04	2,88
Fastighetens belåningsgrad, % *	18,82	18,77	22,32	22,04	17,99

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

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 186 922
Årets vinst	276 617
	<hr/>
	-1 910 305
Styrelsen föreslår att	
I ny räkning överföres	-1 910 305
	<hr/>
	-1 910 305

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

Handwritten signature and initials

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 underhållskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker rörelsens kostnader 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 avskrivningskostnaden. På så sätt skapar föreningen en avsättning 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, baseras på anskaffningsutgiften för fastigheten med avdrag för ackumulerade avskrivningar 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 de kortfristiga fordringarna täcker föreningens kortfristiga skulder.

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 och upplåtelseavgifter. Det kallas bundet då det inte får delas ut till medlemmarna. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond.

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 finns tillgängliga när fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer medel även finnas för det planerade underhållet i form av likvida medel eller låneutrymme efter amortering av lån.

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 inbetalda hyror och avgifter från medlemmar och hyresgäster som ännu inte förfallit för betalning (förskottsbetalningar) 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 avser nästa år) samt upplupna (fakturor som avser innevarande år men som ännu inte betalats).

Handwritten notes and signatures:
A large handwritten signature in blue ink is present on the right side of the page. Above it, there are several smaller handwritten notes and initials, including "AB" and "Juel".

RESULTATRÄKNING

		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	2 831 007	3 009 945
		<u>2 831 007</u>	<u>3 009 945</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-1 137 541	-1 292 864
Fastighetsförsäkring		-32 693	-30 730
Fastighetsskatt / fastighetsavgift		-100 060	-100 860
Fastighetsadministration	3	-296 879	-267 968
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-475 234	-413 726
		<u>-2 042 407</u>	<u>-2 106 148</u>
Rörelseresultat		788 600	903 797
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		-75	156
Räntekostnader		-511 908	-619 155
		<u>-511 983</u>	<u>-618 999</u>
Resultat efter finansiella poster		276 617	284 798
Årets resultat		276 617	284 798
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond enligt föreningsstämma 2013		-251 154	0
Avsättning till underhållsfond enligt styrelsen 2013		-303 754	0
I anspråktagande av underhållsfond		0	0
Förändring av underhållsfond		<u>-554 908</u>	<u>0</u>
Resultat efter fondförändring		-278 291	284 798

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "L", "AB", and "2013".

BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	83 523 029	83 786 722
Inventarier, verktyg och installationer	5	575 936	545 790
Pågående byggnation	6	116 029	853
		<u>84 214 994</u>	<u>84 333 365</u>
Summa anläggningstillgångar		84 214 994	84 333 365
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		6 125	6 781
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	42 324	25 829
		<u>48 449</u>	<u>32 610</u>
Kassa och bank	10	69 027	0
Summa omsättningstillgångar		117 476	32 610
SUMMA TILLGÅNGAR		84 332 470	84 365 975

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and smaller initials.

BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Insatser och upplåtelseavgifter		67 412 488	63 412 487
Fond för yttre underhåll		3 226 535	2 671 616
		<u>70 639 023</u>	<u>66 084 103</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad förlust		-2 186 922	-1 916 801
Årets resultat		276 617	284 798
		<u>-1 910 305</u>	<u>-1 632 003</u>
Summa eget kapital		<u>68 728 718</u>	<u>64 452 100</u>
Långfristiga skulder	9		
Checkräkningskredit		0	1 029 499
Skulder till kreditinstitut	9	15 025 000	15 025 000
Summa långfristiga skulder		<u>15 025 000</u>	<u>16 054 499</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	0	3 440 000
Leverantörsskulder		92 545	75 613
Aktuell skatteskuld		4 932	6 383
Övriga skulder		26 400	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	454 875	337 380
Summa kortfristiga skulder		<u>578 752</u>	<u>3 859 376</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 332 470	84 365 975

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

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	788 600	903 797
Avskrivningar	475 234	413 726
Erhållen ränta mm	-75	156
Erlagd ränta	-511 908	-619 155
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	751 851	698 524
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-15 839	779 311
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	16 932	-240 712
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	142 445	-497 520
Kassaflöde från den löpande verksamheten	895 389	739 603
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	156 652
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-59 937	-404 126
Förvärv av pågående nyanläggningar	-296 926	-853
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-356 863	-248 327
Finansieringsverksamheten		
Kapitaltillskott	4 000 000	0
Ändring kortfristiga finansiella skulder	-1 029 499	3 040 000
Amortering långfristiga lån	-3 440 000	-2 758 660
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-469 499	281 340
Förändring av likvida medel	69 027	0

*h
AB
Jal*

[Signature]

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 %
Värmelyttre anläggningar	5,0 %
Tvättstuga	10,0 %
Installationer	5,0 %
Fönster	2,0 %
Fasad	2,0 %
Ventilation lokal	5,0%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2013 och dessa kommer att gälla fram till år 2016. 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 1 365 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Avsättningar

Som avsättning redovisas sådana förpliktelser som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller den tidpunkt då de ska infrias.

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. Lansspråktagande 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

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvoden utbetalas för 2013 med 89 Kkr.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2013	2012
	Årsavgifter	2 135 409	2 342 156
	Hyresintäkter lokaler	674 236	663 247
	Överlåtelseavgifter	8 904	1 070
	Pantförskrivningsavgift	3 560	3 472
	Övriga intäkter	8 898	0
		<u>2 831 007</u>	<u>3 009 945</u>

Not 2	Driftkostnader	2013	2012
	Fastighetskötsel	36 825	56 403
	Städ och entremattor	100 682	103 532
	Teknisk förvaltning	0	4 312
	Snöröjning och sandning	6 929	33 093
	OVK och sotning	16 418	0
	Reparationer och underhåll	163 794	298 119
	Hissar	48 223	31 069
	El	66 087	70 035
	Fjärrvärme	481 963	518 841
	Vatten	49 747	46 392
	Sophämtning	71 234	63 568
	Övriga driftkostnader	95 639	67 500
		<u>1 137 541</u>	<u>1 292 864</u>

Not 3	Fastighetsadministration	2013	2012
	Tele- och datakommunikation	23 724	23 003
	Revisionsarvode	15 000	40 794
	Styrelse- och föreningsomkostnader	13 824	25 820
	Förvaltningsarvode	68 747	63 430
	Konsultarvode	46 563	21 061
	Föreningsavgifter	9 578	9 541
	Styrelsearvoden	88 999	46 670
	Sociala kostnader	10 997	6 965
	Övriga administrationskostnader	19 447	30 684
		<u>296 879</u>	<u>267 968</u>

Handwritten notes and signatures:
W
AB
JHE
[Signature]

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4	Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	86 591 720	82 177 644
	Årets anskaffningar	181 750	0
	Omklassificeringar	0	4 414 076
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 773 470	86 591 720
	Ingående avskrivningar	-2 804 998	-2 414 247
	Årets avskrivningar	-445 443	-390 751
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 250 441	-2 804 998
	Utgående redovisat värde	83 523 029	83 786 722
	Redovisat värde byggnader	50 888 829	51 152 522
	Redovisat värde mark	32 634 200	32 634 200
		83 523 029	83 786 722
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	101 255 000 39 366 000	83 718 000 33 310 000
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	581 851	177 725
	Inköp	59 937	404 126
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	641 788	581 851
	Ingående avskrivningar	-36 061	-13 086
	Årets avskrivning	-29 791	-22 975
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-65 852	-36 061
	Utgående redovisat värde	575 936	545 790
Not 6	Pågående byggnation	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	853	4 570 729
	Omklassificeringar	0	-4 570 729
	Årets anskaffningar	115 176	853
	Utgående anskaffningsvärden	116 029	853
	Utgående redovisat värde	116 029	853
	Partiella stambyten.		
Not 7	Förutbetalda kostnader	2013-12-31	2012-12-31
	Försäkring	8 206	7 620
	Kabel-TV	11 006	10 770
	Övriga förutbetalda kostnader	23 112	7 439
		42 324	25 829

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including "AB" and "Joh" with arrows pointing to specific data points.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 8 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Kapital tillskott	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	65 753 347	354 871	2 671 616	-2 695 731	-1 632 003
Kapitaltillskott				4 000 001	
Resultatdisp. enl. beslut av föreningsstämma 2013:					
Avsättn. till yttre fond			251 154		-251 154
Av styrelsen avsatt till yttre fond 2013			303 765		-303 765
Årets vinst					276 617
Belopp vid årets utgång	65 753 347	354 871	3 226 535	1 304 270	-1 910 305

Not 9 Långfristiga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	0	0
Amortering efter 5 år	15 025 000	15 025 000
	15 025 000	15 025 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2014	Skuld per 2013-12-31
Stadshypotek	Rörligt	2,05	0	1 000 000
Stadshypotek	2015-05-28	3,03	0	9 025 000
Stadshypotek	2015-07-28	2,97	0	3 000 000
Stadshypotek	2015-05-28	3,03	0	1 000 000
Stadshypotek	Rörligt	2,05	0	1 000 000
Totalt			0	15 025 000

Not 10 Checkräkningskredit

	2013-12-31	2012-12-31
Beviljad checkräkningskredit uppgår till:	1 500 000	1 500 000
Ränta: 5,20 %, avgift: 0,50 %		

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

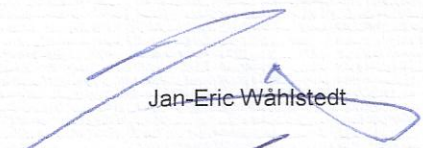
	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader	13 844	18 318
Fjärrvärme	45 964	76 583
Ei	8 039	19 409
Övriga upplupna kostnader	133 754	151 096
Förutbetalda årsavgifter / hyresintäkter	253 274	71 974
	454 875	337 380


Handwritten signature and initials in blue ink.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

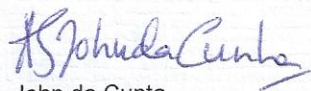
Stockholm

3 maj 2014


Jan-Eric Wänstedt


Anna Berglund

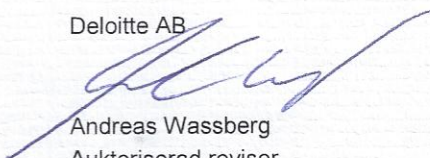

Erik Nerep

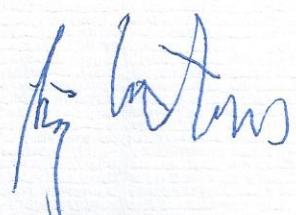

John da Cunha

Vår revisionsberättelse har lämnats den

6/5 2014

Deloitte AB


Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor


Stig Utterström
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Lyckoslanten 9 Organisationsnummer 769604-5769

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört revision av årsredovisningen för BRF Lyckoslanten 9 för år 2013.

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.

Revisorns ansvar

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

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 BRF Lyckoslanten 9s finansiella ställning per den 3 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 utfört revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Lyckoslanten 9 för år 3.

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.

Revisorns 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 revisionsstandard 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.

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 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.

Östersund den 6 maj 2014

Deloitte AB

Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor

Stig Utterström