

# Årsredovisning

2014-01-01 - 2014-12-31

Brf Lyckoslanten 9

Org.nr 769604-5769



Vår fastighet Ryttaren 9



Breitenfeldsgatan med park och fontän

## Innehållsförteckning

|  |    |
|--|----|
| Förvaltningsberättelse                     | 3  |
| Resultaträkning                            | 6  |
| Balansräkning                              | 7  |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | 8  |
| Kassaflödesanalys                          | 9  |
| Tilläggsupplysningar                       | 10 |
| Underskrifter                              | 14 |

### Kontaktinformation

Adress: Wittstocksgatan 7, 115 24 Stockholm

Mail: [brflyckoslanten9@gmail.com](mailto:brflyckoslanten9@gmail.com)

[www.lyckoslanten9.bostadsratterna.se](http://www.lyckoslanten9.bostadsratterna.se)

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

Telefon: 0752-46 46 20 (kundsupport)

Mail: [backoffice@deloitte.se](mailto:backoffice@deloitte.se)

[www.deloitte.se](http://www.deloitte.se)

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

**Föreningens fastighet**, Ryttaren 9 i Stockholms kommun, förvärvades 2002-04-01.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med adress Wittstocksgatan 7/ Breitenfeldsgatan 1. Byggnaden uppfördes 1925 och har värdeår 1940. Föreningen äger marken på vilken föreningens hus är uppfört.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

**Lägenheter och lokalers** yta. 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

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har en uthyrd lokal. Lokalen hyrs ut till dagisverksamhet, avtal till 2017-12-31.

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

Föreningen är inte momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår bl.a. styrelseansvarsförsäkring.

**Underhållsplan** har föreningen upprättat år 2006 vilken sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlöpande.

| Tidigare års genomförda åtgärder                       | År        |
|--|-----------|
| Stambyte, successivt enl plan                          | 2005-2015 |
| Radonåtgärder dagislokalen                             | 2013      |
| Bredband till alla lgh                                 | 2013      |
| Fasadrenovering  | 2012      |
| Värmekabelanläggning till tak                          | 2012      |
| Ventilation dagis                                      | 2012      |
| Fönsterrenovering inkl energi- och bullerdämpande glas | 2011      |
| Energideklaration                                      | 2010      |
| Undercentral till fjärrvärmem                          | 2009      |
| Renovering hiss W7                                     | 2008      |

**Fastighetsförvaltning** i form av fastighetsskötsel har föreningen genom avtal med MFS Fastighetsservice.

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

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna och Bostadsrätterna.

## Medlemsinformation

**Medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 55 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 4. Antalet medlemmar som utträtt under året är 4. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 55. Under året har 2 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 113 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma 2014-05-26, och därmed påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:



|                   |              |
|-------------------|--------------|
| Olof Fältman      | ledamot/Ordf |
| Annelie Adolffson | ledamot      |
| Anna Berglund     | ledamot      |
| Åke Persson       | ledamot      |

Till **revisor** har Andreas Wassberg, Deloitte AB valts och till internrevisor har valts Stig Utterström.

**Till valberedningen** har valts Lars Holmberg och Einar Blidberg. Den förstnämnde är sammankallande. Under året har Einar Blidberg lämnat sitt uppdrag.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts har under året har uppgått till 5 st. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

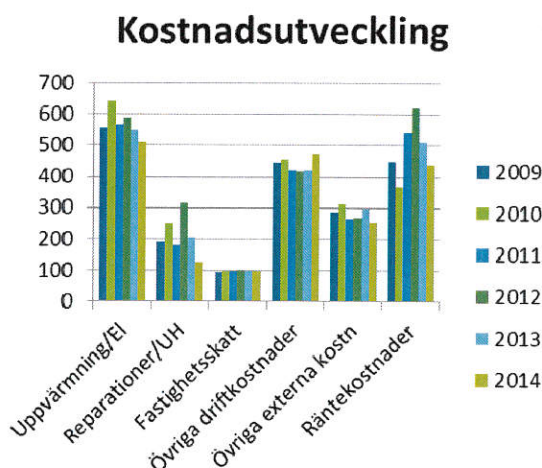
## Händelser under räkenskapsåret

**Ekonomisk förvaltning** har föreningen genom avtal med Deloitte AB.

Föreningen har inte tecknat några nya väsentliga avtal under året.

**Föreningens resultat** för år 2014 uppgår till 71 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2013 på 277 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på lägre årsavgifter.

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



Årsavgifterna har under året sänkts med i genomsnitt 10 % fr.o.m. 2014-07-01. I samband med budgetarbetet inför år 2015 har

styrelsen bedömt att avgifterna bör kunna lämnas oförändrade under 2015.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden. Den har dock minskat under år 2014 vilket beror på de lägre räntenivåerna.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

| Genomförd åtgärd          | År   |
|---------------------------|------|
| Renovering av elcentralen | 2014 |
| Utökad källsortering      | 2014 |
| Bergvärmeutredning        | 2014 |
| Ny hemsida                | 2014 |

## Händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets utgång har ett stambyte genomförts i den del av föreningens hus som vetter mot Breitenfeldsgatan. Stambytet har berört såväl källarvåning och dagislokal som ett antal lägenheter.

Efter räkenskapsårets utgång har även avtal ingåtts med ny utförare av städning i föreningens trapphus och andra gemensamma utrymmen. Genom detta nya avtal kommer kostnaden för städning att kunna sänkas i betydande mån.

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

| Planerad åtgärd                    | År        | Kostnad/Kkr. |
|------------------------------------|-----------|--------------|
| Utredning av stammar lgh + källare | 2015-2016 | 50           |
| Ventilation                        | 2015-2017 | 150          |
| Stambyte lgh                       | 2015-2017 | 500          |
| Stambyte källare                   | 2017-2018 | 600          |
| Renovering hiss                    | 2019      | 700          |

## Flerårsöversikt

|   | 2010   | 2011   | 2012   | 2013   | 2014   |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, Kkr                                | 2 710  | 2 907  | 3 010  | 2 831  | 2 464  |
| Resultat efter finansiella poster, Kkr              | 296    | 538    | 285    | 277    | 71     |
| Soliditet, %  | 80,42  | 76,12  | 76,39  | 81,49  | 81,76  |
| Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 597    | 597    | 644    | 566    | 463    |
| Lån per kvm bostadsrättsyta, kr                     | 3 965  | 4 999  | 4 893  | 3 981  | 3 981  |
| Insats per kvm bostadsrättsyta, kr                  | 17 423 | 17 423 | 17 423 | 17 423 | 17 423 |
| Genomsnittlig skuldränta, % *                       | 2,42   | 3,13   | 3,04   | 2,88   | 2,88   |
| Fastighetens belåningsgrad, % *                     | 19,40  | 23,65  | 22,04  | 17,99  | 18,05  |

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde. Nyckeltalen för jämförelseåren har inte räknats om.

## Resultatdisposition

|  |            |
|--|------------|
| Förslag till behandling av föreningens resultat: |            |
| Balanserat resultat                              | -1 910 304 |
| Årets resultat                                   | 71 015     |
|  | <hr/>      |
|  | -1 839 289 |
| Styrelsen föreslår att                           |            |
| Till yttre fond avsätts                          | 303 765    |
| I ny räkning överförs                            | -2 143 054 |
|  | <hr/>      |
|  | -1 839 289 |

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



## RESULTATRÄKNING

|   | Not | 2014-01-01<br>2014-12-31 | 2013-01-01<br>2013-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                         |     |                          |                          |
| Årsavgifter och hyror                             | 1   | <u>2 464 417</u>         | <u>2 831 008</u>         |
|   |     | 2 464 417                | 2 831 008                |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |     |                          |                          |
| Driftkostnader                                    | 2   | -1 209 087               | -1 243 499               |
| Övriga externa kostnader                          | 3   | -252 603                 | -323 675                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | <u>-489 775</u>          | <u>-475 234</u>          |
|   |     | -1 951 465               | -2 042 408               |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | 512 952                  | 788 600                  |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |     |                          |                          |
| Ränteintäkter                                     |     | -1 031                   | -75                      |
| Räntekostnader                                    |     | <u>-440 906</u>          | <u>-511 908</u>          |
|   |     | -441 937                 | -511 983                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | 71 015                   | 276 617                  |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>71 015</b>            | <b>276 617</b>           |



## BALANSRÄKNING

|  |            | 2014-12-31        | 2013-12-31        |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            | <b>Not</b> |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 4          | 83 254 033        | 83 523 029        |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 5          | 631 471           | 575 936           |
| Pågående byggnation                          | 6          | 46 391            | 116 029           |
|  |            | <u>83 931 895</u> | <u>84 214 994</u> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | 83 931 895        | 84 214 994        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |            |                   |                   |
| Kundfordringar                               |            | 6 614             | 0                 |
| Övriga fordringar                            |            | 6 181             | 6 125             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 7          | 25 610            | 42 324            |
|  |            | <u>38 405</u>     | <u>48 449</u>     |
| <b>Kassa och bank</b>                        | 10         | 175 827           | 69 027            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | 214 232           | 117 476           |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>84 146 127</b> | <b>84 332 470</b> |

## BALANSRÄKNING

|  |            | 2014-12-31        | 2013-12-31        |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              | <b>Not</b> |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          | <b>8</b>   |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 67 412 488        | 67 412 488        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 3 226 535         | 3 226 535         |
|  |            | <u>70 639 023</u> | <u>70 639 023</u> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |            |                   |                   |
| Balanserad förlust                           |            | -1 910 304        | -2 186 922        |
| Årets resultat                               |            | 71 015            | 276 617           |
|  |            | <u>-1 839 289</u> | <u>-1 910 305</u> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <u>68 799 734</u> | <u>68 728 718</u> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 9          | 15 025 000        | 15 025 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <u>15 025 000</u> | <u>15 025 000</u> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |            | 44 223            | 92 545            |
| Aktuell skatteskuld                          |            | 3 202             | 4 932             |
| Övriga skulder                               |            | 26 538            | 26 400            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11         | 247 430           | 454 875           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <u>321 393</u>    | <u>578 752</u>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>84 146 127</b> | <b>84 332 470</b> |
| <b>POSTER INOM LINJEN</b>                    |            |                   |                   |
| <b>Ställda säkerheter</b>                    |            |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                       |            | 19 000 000        | 19 000 000        |
|  |            | <u>19 000 000</u> | <u>19 000 000</u> |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                   |            | Inga              | Inga              |



## KASSAFLÖDESANALYS

|   | 2014-01-01<br>2014-12-31 | 2013-01-01<br>2013-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                          |                          |
| Rörelseresultat   | 512 952                  | 788 600                  |
| Avskrivningar   | 489 775                  | 475 234                  |
| Erhållen ränta mm   | -1 031                   | -75                      |
| Erlagd ränta  | -440 906                 | -511 908                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten<br/>före förändringar av rörelsekapital</b> | 560 790                  | 751 851                  |
| <b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>                                   |                          |                          |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar  | -6 614                   | 0                        |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar  | 16 658                   | -15 839                  |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder  | -48 322                  | 16 932                   |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder  | -209 037                 | 142 445                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>   | 313 475                  | 895 389                  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                          |                          |
| Förvärv av byggnader och mark   | -180 373                 | 0                        |
| Förvärv av inventarier, verktyg och installationer                                      | -95 941                  | -59 937                  |
| Förvärv av pågående nyanläggningar  | 69 638                   | -296 926                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>   | -206 676                 | -356 863                 |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                          |                          |
| Kapitaltillskott  | 0                        | 4 000 000                |
| Ändring kortfristiga finansiella skulder  | 0                        | -1 029 499               |
| Amortering långfristiga lån   | 0                        | -3 440 000               |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>  | 0                        | -469 499                 |
| <b>Förändring av likvida medel</b>  | 106 799                  | 69 027                   |
| Likvida medel vid årets början  | 69 027                   | 0                        |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <b>175 827</b>           | <b>69 027</b>            |

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

#### **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 %  |
| Fasad                    | 2,0 %  |
| Ventilation lokal        | 5,0%   |
| Stambyte                 | 2,0%   |
| Bredband                 | 10,0%  |

#### *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 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningen betalar idag en fastighetsavgift på 1 217 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. 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**

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvoden utbetalas för 2014 med 89 Kkr.

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

| <b>Not 1</b> | <b>Årsavgifter och hyresintäkter</b> | <b>2014</b> | <b>2013</b> |
|--------------|--------------------------------------|-------------|-------------|
|              | Årsavgifter                          | 1 747 446   | 2 135 409   |
|              | Hyresintäkter lokaler                | 674 407     | 674 236     |
|              | Överlåtelseavgifter                  | 2 220       | 8 904       |
|              | Pantförskrivningsavgift              | 3 556       | 3 560       |
|              | Övriga intäkter                      | 36 788      | 8 899       |
|              |                                      | <hr/>       | <hr/>       |
|              |                                      | 2 464 417   | 2 831 008   |
| <br>         |                                      |             |             |
| <b>Not 2</b> | <b>Driftkostnader</b>                | <b>2014</b> | <b>2013</b> |
|              | Fastighetsskötsel                    | 37 539      | 36 825      |
|              | Städ och entremattor                 | 106 611     | 100 682     |
|              | Snöröjning och sandning              | 6 956       | 6 929       |
|              | OVK och sotning                      | 3 125       | 16 418      |
|              | Reparationer och underhåll           | 126 967     | 163 794     |
|              | Hissar                               | 28 533      | 48 223      |
|              | El                                   | 60 957      | 66 087      |
|              | Fjärrvärme                           | 451 209     | 481 963     |
|              | Vatten                               | 45 880      | 49 747      |
|              | Sophämtning                          | 89 369      | 71 234      |
|              | Övriga driftskostnader               | 118 063     | 68 844      |
|              | Försäkring                           | 33 601      | 32 693      |
|              | Fastighetsskatt                      | 100 277     | 100 060     |
|              |                                      | <hr/>       | <hr/>       |
|              |                                      | 1 209 087   | 1 243 499   |
| <br>         |                                      |             |             |
| <b>Not 3</b> | <b>Övriga externa kostnader</b>      | <b>2014</b> | <b>2013</b> |
|              | Tele- och datakommunikation          | 17 516      | 23 724      |
|              | Revisionsarvode                      | 20 500      | 15 000      |
|              | Styrelse- och föreningsomkostnader   | 8 929       | 13 824      |
|              | Förvaltningsarvode                   | 62 696      | 68 747      |
|              | Konsultarvode                        | 2 625       | 46 563      |
|              | Föreningsavgifter                    | 14 550      | 9 578       |
|              | Styrelsearvoden                      | 88 880      | 88 999      |
|              | Sociala kostnader                    | 16 684      | 10 997      |
|              | Övriga administrationskostnader      | 20 223      | 46 243      |
|              |                                      | <hr/>       | <hr/>       |
|              |                                      | 252 603     | 323 675     |



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

| <b>Not 4 Byggnader och mark</b>                                  | <b>2014-12-31</b>         | <b>2013-12-31</b>         |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Ingående anskaffningsvärde                                       | 86 773 470                | 86 591 720                |
| Årets anskaffningar  | 180 373                   | 181 750                   |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                         | 86 953 843                | 86 773 470                |
| Ingående avskrivningar   | -3 250 441                | -2 804 998                |
| Årets avskrivningar  | -449 369                  | -445 443                  |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                              | -3 699 810                | -3 250 441                |
| Utgående redovisat värde   | 83 254 033                | 83 523 029                |
| Redovisat värde byggnader  | 50 619 833                | 50 888 829                |
| Redovisat värde mark   | 32 634 200                | 32 634 200                |
|  | 83 254 033                | 83 523 029                |
| <b>Taxeringsvärde</b>  |                           |                           |
| Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:<br>varav byggnader: | 101 255 000<br>39 366 000 | 101 255 000<br>39 366 000 |
| <b>Not 5 Inventarier, verktyg och installationer</b>             | <b>2014-12-31</b>         | <b>2013-12-31</b>         |
| Ingående anskaffningsvärde                                       | 641 788                   | 581 851                   |
| Inköp  | 95 941                    | 59 937                    |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                         | 737 729                   | 641 788                   |
| Ingående avskrivningar   | -65 852                   | -36 061                   |
| Årets avskrivning  | -40 406                   | -29 791                   |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                              | -106 258                  | -65 852                   |
| Utgående redovisat värde   | 631 471                   | 575 936                   |
| <b>Not 6 Pågående byggnation</b>                                 | <b>2014-12-31</b>         | <b>2013-12-31</b>         |
| Ingående anskaffningsvärden                                      | 116 029                   | 853                       |
| Omklassificeringar   | -109 264                  | 0                         |
| Årets anskaffningar  | 39 626                    | 115 176                   |
| Utgående anskaffningsvärden                                      | 46 391                    | 116 029                   |
| Utgående redovisat värde   | 46 391                    | 116 029                   |
| <b>Not 7 Förutbetalda kostnader</b>                              | <b>2014-12-31</b>         | <b>2013-12-31</b>         |
| Försäkring   | 8 311                     | 8 206                     |
| Kabel-TV   | 11 138                    | 11 006                    |
| Övriga förutbetalda kostnader                                    | 6 161                     | 23 112                    |
|  | 25 610                    | 42 324                    |

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 8 Eget kapital

|                                       | Insatser          | Upplåtelse-<br>avgifter | Yttre<br>fond    | Kapital<br>tillskott | Balanserat<br>resultat |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------------|------------------|----------------------|------------------------|
| Belopp vid årets ingång               | 65 753 347        | 354 871                 | 3 226 535        | 1 304 270            | -2 186 922             |
| Resultatdisp. enl beslut av<br>stämma |                   |                         |                  |                      | 276 617                |
| Årets vinst                           |                   |                         |                  |                      | 71 015                 |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>        | <b>65 753 347</b> | <b>354 871</b>          | <b>3 226 535</b> | <b>1 304 270</b>     | <b>-1 839 290</b>      |

### Not 9 Långfristiga skulder

2014-12-31

2013-12-31

|                       |            |            |
|-----------------------|------------|------------|
| Amortering efter 5 år | 15 025 000 | 15 025 000 |
|                       | 15 025 000 | 15 025 000 |

| Kreditgivare                      | Villkorsändring | Ränta % | Amortering<br>2015 | Skuld per 2014-<br>12-31 |
|-----------------------------------|-----------------|---------|--------------------|--------------------------|
| SEB 33452276                      | 2015-04-28      | 1,32    |                    | 1 000 000                |
| SEB 33519060                      | 2015-05-28      | 3,03    |                    | 9 025 000                |
| SEB 33519079                      | 2015-05-28      | 3,03    |                    | 1 000 000                |
| SEB 33538987                      | 2019-09-28      | 2,36    |                    | 1 000 000                |
| SEB 33539002                      | 2015-07-28      | 2,97    |                    | 3 000 000                |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |                 |         | <b>0</b>           | <b>15 025 000</b>        |

### Not 10 Checkräkningskredit

2014-12-31

2013-12-31

|   |           |           |
|---|-----------|-----------|
| Beviljad checkräkningskredit uppgår till: | 1 500 000 | 1 500 000 |
|---|-----------|-----------|





## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

| Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2014-12-31    | 2013-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Upplupna räntekostnader                             | 13 720        | 13 844        |
| Fjärrvärme  | 52 760        | 45 964        |
| El  | 11 566        | 8 039         |
| Övriga upplupna kostnader                           | 98 894        | 133 754       |
| Förutbetalda årsavgifter / hyresintäkter            | 70 490        | 253 274       |
|   | <hr/> 247 430 | <hr/> 454 875 |


Stockholm 2015-04-20

  
Olof Fältman  
  
Annelie Adolfsson

  
Anna Berglund  
  
Åke Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23/4- 2015.

Deloitte AB

  
Andreas Wassberg  
Auktoriserad revisor

  
Stig Utterström  
Internrevisor

# 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 2014.

#### 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 revisionssed 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 31 december 2014 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 2014.

#### 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 revisionsmed 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.

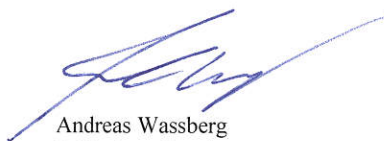
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

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

Östersund den 23 april 2015

Deloitte AB



Andreas Wassberg  
Auktoriserad revisor



Stig Utterström  
Intern revisor