

Årsredovisning

2012-01-01 - 2012-12-31

Brf Lyckoslanten 9

Org.nr 769604-5769



Vinterbild Karlavagnen, Stockholm

*M
AB
Johel
K.*

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
Kassaflödesanalys	12
Tilläggsupplysningar	13
Underskrifter	17

h

AB
Jel
h.

Kontaktinformation

Wittstocksgatan 7, 115 24 STOCKHOLM

Telefon: 070 – 205 45 18

Mail: styrelsen@lyckoslanten9.se , jan-eric@iwo.se

www.lyckoslanten9.se

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

0752-46 46 20 (kundsupport)

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/er

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 23 % av föreningens totala intäkter.

Föreningen är inte momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.



Parken Breitenfeldsgatan

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
Fasadrenovering	2012
Värmekabelanläggning tak	2012
Ventilation dagis	2012
Fönsterrenovering inkl energi- och bullerdämpande glas	2011
Energideklaration	2010
Undercentral fjärrvärmes	2009
Renovering hiss W7	2008

h
MB
Johel
Ley

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 2 800 tkr för den närmaste 4-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 framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kkr.
Radonåtgärder dagis	2013	200
Stambyte lgh	2013	300
Ventilation	2014	100
Renovering hiss Breitenfeldsgatan. 1	2014	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 32 medlemmar. Under året har 1 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 112 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.

Styrelsen

Styrelsen har sedan extra föreningsstämma 2012-08-30 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

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

Revisor

Andreas Wassberg, Deloitte AB
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 5 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under året

Vi investerade 875 kkr i vår fastighet under 2012 (slutbetalning av fasadrenoveringen och ny ventilation i dagislokalen) och amorterade 400 kkr på våra fastighetslån. Tre balkonger, bekostade av medlemmarna, färdigställdes. En extra Föreningsstämma den 30 augusti 2012 beslutade om en extra insats på 4 mkr, som skall användas till att amortera lånen. Årsavgiften sänks då med drygt 24 %. Hyresnämnden godkände beslutet den 17 januari 2013. En medlem av totalt 32 överklagade detta beslut till Svea Hovrätt (sista instans), som beslöt den 8 april 2013 att godkänna Föreningsstämmans beslut.



Framtida utveckling

Lägenhetsstammar skall renoveras under året. Radonåtgärder i dagislokalen genomfördes under januari 2013.

Handwritten signatures and initials, including 'AB' and 'M'.

Föreningens ekonomi

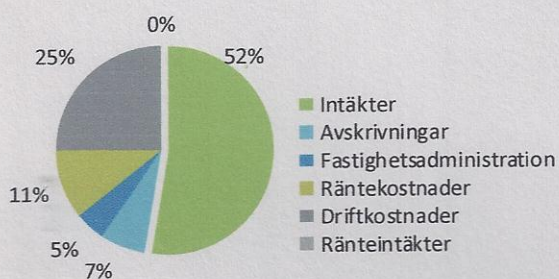
Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB, Östersund.

Föreningen har under året tecknat följande väsentliga avtal:

BBM Fasadputs AB
Fog & Fönster Service AB

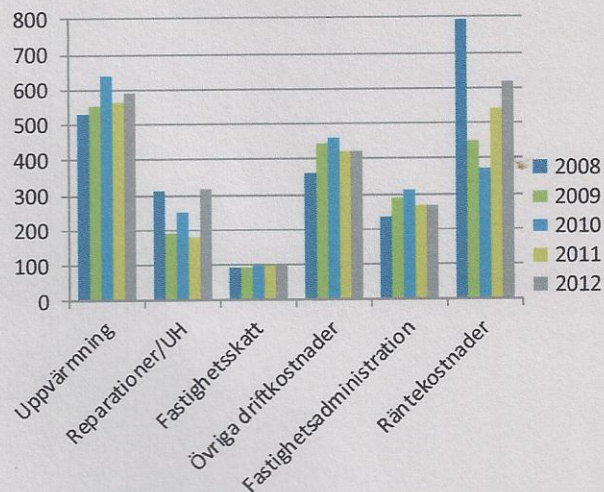
Föreningens resultat för år 2012 är 285 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2011 på 538 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på de oförutsedda kostnaderna för radon-saneringen.

Resultatfördelning



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

Kostnadsutveckling



Årsavgifterna har under året höjts med 8 % den 1 juli 2012. I samband med budgetarbetet inför år 2013 räknade styrelsen med oförändrade avgifter.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2012 ökat något med anledning av räntenivån.

Nyckeltal per bokslutsdagen	2008	2009	2010	2011	2012
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	597	597	597	597	644
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	3 971	3 965	3 965	4 999	4 893
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	17 423	17 423	17 423	17 423	17 423
Genomsnittlig skuldränta, % *	5,00	2,85	2,42	3,13	3,04
Fastighetens belåningsgrad, % *	18,81	18,82	18,77	22,32	22,04

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

Handwritten signatures and initials:
M
AB
Jelle
No.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 916 801
Årets vinst	-284 798
	<hr/>
	-1 632 003
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	251 154
lanspråktagande av medel ur fonden	0
I ny räkning överföres	-1 883 157
	<hr/>
	-1 632 003

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

Handwritten signatures and initials:
A large stylized signature at the top.
Below it, the initials "AB".
Further down, another signature.
At the bottom, the initials "M."

Handwritten mark: A blue checkmark or signature mark.

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. 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 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).

M
AS
g
M

RESULTATRÄKNING

		2012-01-01	2011-01-01
	Not	2012-12-31	2011-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	3 009 945	2 907 337
Övriga rörelseintäkter		0	5 231
		<u>3 009 945</u>	<u>2 912 568</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-1 292 864	-1 135 959
Fastighetsförsäkring		-30 730	-30 129
Fastighetskatt / fastighetsavgift		-100 860	-98 842
Fastighetsadministration	3	-267 968	-266 936
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-413 726	-298 824
		<u>-2 106 148</u>	<u>-1 830 690</u>
Rörelseresultat		903 797	1 081 878
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		156	856
Räntekostnader		-619 155	-544 680
		<u>-618 999</u>	<u>-543 824</u>
Resultat efter finansiella poster		284 798	538 054
Årets resultat		284 798	538 054

Handwritten signature and initials:
w
AB
The
m.

BALANSRÄKNING

		2012-12-31	2011-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	83 786 722	79 763 397
Inventarier, verktyg och installationer	5	545 790	164 639
Pågående byggnation	6	853	4 570 729
		<u>84 333 365</u>	<u>84 498 765</u>
Summa anläggningstillgångar		84 333 365	84 498 765
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		6 781	6 624
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	25 829	805 296
		<u>32 610</u>	<u>811 920</u>
Kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		32 610	811 920
SUMMA TILLGÅNGAR		84 365 975	85 310 685

h
AB
J
M

BALANSRÄKNING

		2012-12-31	2011-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Insatser och upplåtelseavgifter		63 412 487	63 412 487
Fond för yttre underhåll		2 671 616	3 193 078
		<u>66 084 103</u>	<u>66 605 565</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad förlust		-1 916 801	-2 203 701
Årets resultat		284 798	538 054
		<u>-1 632 003</u>	<u>-1 665 647</u>
Summa eget kapital		<u>64 452 100</u>	<u>64 939 918</u>
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	10	1 029 499	348 159
Skulder till kreditinstitut	9	15 025 000	18 465 000
Summa långfristiga skulder		<u>16 054 499</u>	<u>18 813 159</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	3 440 000	400 000
Leverantörsskulder		75 613	316 325
Aktuell skatteskuld		6 383	8 128
Övriga skulder		0	403 799
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	337 380	429 356
Summa kortfristiga skulder		<u>3 859 376</u>	<u>1 557 608</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 365 975	85 310 685

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
---------------------	--	------	------

[Handwritten signatures]

KASSAFLÖDESANALYS

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	903 797	1 081 878
Avskrivningar	413 726	298 824
Erhållen ränta mm	156	856
Erlagd ränta	-619 155	-544 680
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	698 524	836 878
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	779 311	-767 461
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-240 712	196 744
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-497 520	251 591
Kassaflöde från den löpande verksamheten	739 603	517 752
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	156 652	-2 907 047
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-404 126	-57 750
Förvärv av pågående nyanläggningar	-853	-2 094 719
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-248 327	-5 059 516
Finansieringsverksamheten		
Upptagna långfristiga lån	0	3 848 159
Ändring kortfristiga finansiella skulder	3 040 000	400 000
Amortering långfristiga lån	-2 758 660	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-491 276	4 248 159
Förändring av likvida medel	0	-293 605
Likvida medel vid årets början	0	293 605
Likvida medel vid årets slut	0	0

del h
AS
Mr.

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 %

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 1 365 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. Inspråktagande 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 2012 med 47 Kkr.

Handwritten signature: M. AB
Handwritten initials: K.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2012	2011
	Årsavgifter	2 342 156	2 252 060
	Hyresintäkter lokaler	663 247	651 436
	Överlåtelseavgifter	1 070	0
	Pantförskrivningsavgift	3 472	3 840
		<u>3 009 945</u>	<u>2 907 336</u>
Not 2	Driftkostnader	2012	2011
	Fastighetsskötsel	56 403	33 759
	Städ och entremattor	103 532	98 475
	Teknisk förvaltning	4 312	0
	Snöröjning och sandning	33 093	57 340
	OVK och sotning	0	2 500
	Reparationer och underhåll	298 119	144 807
	Hissar	31 069	33 345
	El	70 035	86 604
	Fjärrvärme	518 841	478 541
	Vatten	46 392	52 127
	Sophämtning	63 568	57 273
	Övriga driftkostnader	67 500	91 188
		<u>1 292 864</u>	<u>1 135 959</u>
Not 3	Fastighetsadministration	2012	2011
	Tele- och datakommunikation	23 003	27 753
	Revisionsarvode	40 794	27 500
	Styrelse- och föreningsomkostnader	25 820	21 419
	Förvaltningsarvode	63 430	59 876
	Konsultarvode	21 061	18 750
	Föreningsavgifter	9 541	9 541
	Styrelsearvoden	46 670	50 000
	Sociala kostnader	6 965	7 305
	Övriga administrationskostnader	30 684	44 792
		<u>267 968</u>	<u>266 936</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4	Byggnader och mark	2012-12-31	2011-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	82 177 644	79 270 597
	Årets anskaffningar	0	2 907 047
	Omklassificeringar	4 414 076	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 591 720	82 177 644
	Ingående avskrivningar	-2 414 247	-2 121 422
	Årets avskrivningar	-390 751	-292 825
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 804 998	-2 414 247
	Utgående redovisat värde	83 786 722	79 763 397
	Redovisat värde byggnader	51 152 522	47 129 197
	Redovisat värde mark	32 634 200	32 634 200
		83 786 722	79 763 397
	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	2012-12-31	2011-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	177 725	119 975
	Inköp	404 126	57 750
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	581 851	177 725
	Ingående avskrivningar	-13 086	-7 087
	Årets avskrivning	-22 975	-5 999
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 061	-13 086
	Utgående redovisat värde	545 790	164 639
Not 6	Pågående byggnation	2012-12-31	2011-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	4 570 729	2 476 010
	Omklassificeringar	-4 570 729	0
	Årets anskaffningar	853	2 094 719
	Utgående anskaffningsvärden	853	4 570 729
	Utgående redovisat värde	0	0

Radonsug, partiella stambyten.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7	Förutbetalda kostnader	2012-12-31	2011-12-31
	Försäkring	7 620	7 447
	Kabel-TV	10 770	10 459
	Ekonomisk förvaltning	0	14 774
	Övriga förutbetalda kostnader	7 439	0
	Reparationsutgift mot yttre fond	0	772 616
		25 829	805 296

Not 8 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Kapital tillskott	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	65 753 347	354 871	3 193 078	-2 695 731	-1 665 647
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:					
Avsättn. till yttre fond			251 154		
I anspråkstagande av yttre fond			-772 616		-251 154
Årets vinst					284 798
Belopp vid årets utgång	65 753 347	354 871	2 671 616	-2 695 731	-1 632 003

Not 9	Långfristiga skulder	2012-12-31	2011-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	0	500 000
	Amortering efter 5 år	15 025 000	17 965 000
		15 025 000	18 465 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2013	Skuld per 2012-12-31
SEB	rörlig	2,59	2 940 000	2 940 000
SEB	rörlig	2,59	0	1 000 000
SEB	2015-05-28	3,03	0	9 025 000
SEB	2015-05-28	3,03	0	1 000 000
SEB	rörlig	2,59	0	1 000 000
SEB	2015-07-28	2,97	0	3 000 000
SEB	rörlig	3,60	500 000	500 000
			3 440 000	18 465 000

[Handwritten signature]

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10	Checkräkningskredit	2012-12-31	2011-12-31
	Beviljad checkräkningskredit uppgår till:	1 500 000	1 000 000
	Ränta: 5,20 %, avgift: 0,50 %		
Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012-12-31	2011-12-31
	Upplupna räntekostnader	18 318	22 371
	Fjärrvärme	76 583	53 677
	El	19 409	11 316
	Övriga upplupna kostnader	151 096	99 580
	Förutbetalda årsavgifter / hyresintäkter	71 974	242 412
		<u>337 380</u>	<u>429 356</u>

Stockholm

9 maj 2013

Jan-Eric Währstedt

Anna Berglund

John da Cunha

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13/5. 2013

Deloitte AB

Stig Utterström
Intern revisor

Andreas Wassberg

Godkänd 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 året 2012.

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. Revisor 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 2012 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för året 2011 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2 maj 2012 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 året 2012.

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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

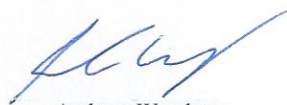
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden


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

Östersund den 13 maj 2013

Deloitte AB



Andreas Wassberg
Godkänd revisor



Stig Utterström