

Årsredovisning 2019

Brf Lyckoslanten 9

Org.nr 769604-5769



Vår fastighet Ryttaren 9



Breitenfeldsgatan med park och fontän

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Adress: Wittstocksgatan 7, 115 24 Stockholm

Mail: brflyckoslanten9@gmail.com

www.lyckoslanten9.bostadsraterna.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 010-175 71 11 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.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 byggnaden är uppförd.

Lägenheter och lokalers yta. Den totala byggnadsytan uppgår till 4 061 kvm, varav 3 774 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.

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 2018 vilken sträcker sig fram till 2032.

Tidigare års genomförda åtgärder	Kkr
Nytt skärmtak på gården	2018
Byte av gasservice	2018
Bergvärme	2017
SBA	2017
Torktumlare	2017
Bergvärmeutredning/projekt	2016
Kameraövervakning	2016
Barnvagnsförråd	2016
Takreparation	2016
Stambyte inklusive ventilation	2015
Ny matta Wittstocksgatan	2015
Takräcke, lagkrav	2015
Utredning stammar	2015
Brandskyddsinventering/SBA-pärm	2015
Stambyte, successivt enligt plan	2005-15
Renovering elcentral	2014
Utökad källsortering	2014
Bergvärmeutredning	2014
Ny hemsida	2014
Radonåtgärder dagislokalen	2013
Bredband till alla lägenheter	2013
Fasadrenovering	2012
Värmekabelanläggning till tak	2012
Ventilation dagis	2012
Fönsterrenovering inkl energi- och bullerdämpande glas	2011
Energideklaration	2010
Undercentral till fjärrvärmen	2009
Renovering hiss W7	2008

Förvaltningsavtal i form av fastighetsskötsel har föreningen genom avtal med Habitek Fastighets-service (f.d. MFS). För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB. Föreningen har sedan 2019 11 01 tecknat avtal med full teknisk förvaltning av fastigheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-07-01 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2002-02-27. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-10-19. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna och Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antal medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 47 medlemmar. Antalet nytillkomna medlemmar under året är 0. Antalet medlemmar som utträtt under året är 1. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 46. Under året har 1 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-27, och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Yvonne Johansson	Ordförande
Hans-Olov Wallin	ledamot
Niklas Larsson	ledamot
Gustav Setterblad	ledamot

Till **revisor** har Jon Nilsson, Deloitte AB, valts.

Valberedningen består av Erik Nerep och Christina Ramberg varav den förstnämnde är sammankallande.

Antalet styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 7 st (varav en föreningsstämma) Dessa ingår i 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

Föreningens resultat för år 2019 är en vinst, vilket kan jämföras med resultatet för år 2018 som också visade vinst. Resultatet är fortsatt starkt och beror främst på låga driftkostnader. Dock har föreningens räntekostnader ökat under 2019.

I resultatet för år 2019 ingår avskrivningar vilka är en bokföringsmässig transaktion och dessa påverkar inte resultatet. Föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året. Det överskotts-kapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2020 har styrelsen bedömt att avgifterna bör kunna lämnas fortsatt oförändrade.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Renovering av samtliga fönster i vindsvåningarna	290

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 1800 Kkr, se nedan. 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.
Stambyte	2020	300
Renovering Hiss	2020	900
Diverse	2020	100
Takterrass	2020	500

55
HJW
W

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Kapital-tillskott	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	65 753 347	354 871	1 304 270	4 185 491	-2 180 110	304 926
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond				325 713	-325 713	
Ianspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning					304 926	-304 926
Upplåtelse						
Kapitaltillskott						
Årets resultat						207 731
Belopp vid årets utgång	65 753 347	354 871	1 304 270	4 511 204	-2 200 897	207 731

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	2537	2424	2375	2379	2379
Resultat efter finansiella poster, Kkr	208	305	319	448	-149
Soliditet, %	79,88	79,68	79,28	81,66	81,60
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	439	439	439	439	439
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	4 515	4 574	4 633	3 981	3 981
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	17 423	17 423	17 423	17 423	17 423
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,20	1,03	0,69	0,68	1,75
Fastighetens belåningsgrad, % **	20,37	20,51	20,64	18,24	18,15

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad låneräntor 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	-2 200 897
Årets resultat	207 731
	<hr/>
	-1 993 166
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	453 513
Ur yttre fond ianspråktagas	
I ny räkning överföres	-2 446 679
	<hr/>
	-1 993 166

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

55
48 2102
w

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 530 030	2 423 630
Övriga rörelseintäkter		7 232	0
Summa rörelsens intäkter		2 537 262	2 423 630
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 379 120	-1 221 397
Övriga externa kostnader	4	-143 074	-117 047
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-593 139	-593 139
Summa rörelsens kostnader		-2 115 333	-1 931 583
Rörelseresultat		421 929	492 047
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-214 198	-187 121
Summa finansiella poster		-214 198	-187 121
Resultat efter finansiella poster		207 731	304 926
Årets resultat		207 731	304 926

SS
4/2
M

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	83 625 663	84 166 394
Inventarier, verktyg och installationer	6	423 386	475 794
Summa materiella anläggningstillgångar		84 049 049	84 642 188
Summa anläggningstillgångar		84 049 049	84 642 188
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	11 548
Övriga fordringar		4 288	5 950
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	57 007	50 949
Summa kortfristiga fordringar		61 295	68 447
Kassa och bank	9	3 401 058	2 797 512
Summa omsättningstillgångar		3 462 353	2 865 959
SUMMA TILLGÅNGAR		87 511 402	87 508 147

55
48 JAW
M

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		67 412 488	67 412 488
Fond för yttre underhåll		4 511 204	4 185 491
Summa bundet eget kapital		71 923 692	71 597 979
Fritt eget kapital			
Balanserad förlust		-2 200 897	-2 180 110
Årets resultat		207 731	304 926
Summa fritt eget kapital		-1 993 166	-1 875 184
Summa eget kapital		69 930 526	69 722 795
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		16 815 625	17 038 125
Summa långfristiga skulder		16 815 625	17 038 125
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	8	222 500	222 500
Leverantörsskulder		79 146	96 487
Aktuell skatteskuld		17 094	2 994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	446 511	425 246
Summa kortfristiga skulder		765 251	747 227
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 511 402	87 508 147

55
48
100

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	421 929	492 047
Avskrivningar	593 139	593 139
Erlagd ränta	-214 198	-187 121
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	800 870	898 065
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	11 548	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-4 396	9 551
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-17 341	-84 065
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	35 365	-49 158
Kassaflöde från den löpande verksamheten	826 046	774 393
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-222 500	-222 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-222 500	-222 500
Förändring av likvida medel	603 546	551 893
Likvida medel vid årets början	2 797 512	2 245 618
Likvida medel vid årets slut	3 401 058	2 797 512

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med tidigare 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 %
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 2019 och dessa kommer att gälla fram till år 2022. 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 1 377 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

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

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter	1 655 988	1 655 988
	Hyresintäkter lokaler	821 548	718 745
	Pantförskrivningsavgift	455	1 351
	Övriga intäkter	52 039	47 546
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 530 030	2 423 630
Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	57 909	40 839
	Städ och entremattor	60 001	56 087
	Snöröjning och sandning	4 418	3 750
	OVK och sotning	0	21 794
	Reparationer och underhåll	425 642	309 714
	Hissar	37 957	53 534
	El	300 149	281 133
	Fjärrvärme	68 270	99 504
	Vatten	60 292	59 223
	Sophämtning	90 692	92 711
	Försäkring	36 201	35 479
	Fastighetsskatt	125 774	109 762
	Övriga driftkostnader	111 815	57 867
	Summa driftkostnader	1 379 120	1 221 397
Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	5 128	4 788
	Revisionsarvode	18 125	17 500
	Styrelse- och föreningsomkostnader	8 722	3 313
	Förvaltningsarvode	71 272	77 065
	Konsultarvode	8 820	-15 000
	Föreningsavgifter	10 032	14 879
	Övriga administrationskostnader	20 975	14 502
	Summa övriga externa kostnader	143 074	117 047

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters 'SS' and 'M'.

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	89 748 203	89 748 203
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 748 203	89 748 203
	Ingående avskrivningar	-5 581 809	-5 041 078
	Årets avskrivningar	-540 731	-540 731
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 122 540	-5 581 809
	Utgående redovisat värde	83 625 663	84 166 394
	Redovisat värde byggnader	50 991 463	51 532 194
	Redovisat värde mark	32 634 200	32 634 200
	Summa redovisat värde	83 625 663	84 166 394
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	151 171 000	108 571 000
	varav byggnader:	43 218 000	36 475 000
Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	776 363	776 363
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	776 363	776 363
	Ingående avskrivningar	-300 569	-248 161
	Årets avskrivning	-35 799	-35 799
	Årets avskrivningar	-16 609	-16 609
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-352 977	-300 569
	Utgående redovisat värde	423 386	475 794
Not 7	Förutbetalda kostnader	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	9 084	8 748
	Kabel-TV	24 248	23 951
	Ekonomisk förvaltning	18 263	17 818
	Övriga förutbetalda kostnader	5 412	432
	Summa förutbetalda kostnader	57 007	50 949

55
ML

NOTER

Not 8	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 1 år	222 500	222 500
	Amortering inom 2 till 5 år	890 000	890 000
	Amortering efter 5 år	15 703 125	15 925 625
	Summa långfristiga skulder	16 815 625	17 038 125

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
SEB	2022-09-28	0,69		1 000 000
SEB	2021-12-28	1,27		4 675 000
SEB	2021-03-28	1,18		4 675 000
SEB	2020-03-28	1,13		4 675 000
SEB	2020-04-28	1,13	222 500	2 013 125
Summa			222 500	17 038 125
	Avgår kortfristig del			222 500
	Summa långfristiga skulder			16 815 625

Not 9	Checkräkningskredit	2019-12-31	2018-12-31
	Bevilljad checkräkningskredit uppgår till	1 500 000	1 500 000

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupna räntekostnader	6 707	6 663
	Fjärrvärme	7 012	-5 478
	EI	33 038	59 965
	Övriga upplupna kostnader	62 444	23 333
	Förutbetalda årsavgifter / hyresintäkter	337 310	340 763
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	446 511	425 246

Handwritten signature and initials in blue ink.

NOTER

Övriga noter

Not 11	Skulder för vilka säkerheter ställts	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	<u>19 150 000</u>	<u>19 150 000</u>
	Summa ställda säkerheter	19 150 000	19 150 000

Not 12 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Stockholm 2020-05-12


Yvonne Johansson


Niklas Larsson


Hans-Olov Wallin


Gustaf Setterblad

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/5-2020.

Deloitte AB


Jon Nilsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lyckoslanten 9
organisationsnummer 769604-5769

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lyckoslanten 9 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen.

däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lyckoslanten 9 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om

ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

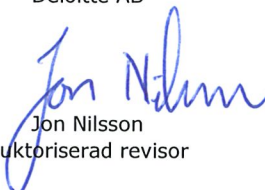
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 17/5- 2020

Deloitte AB


Jon Nilsson
Auktoriserad revisor