

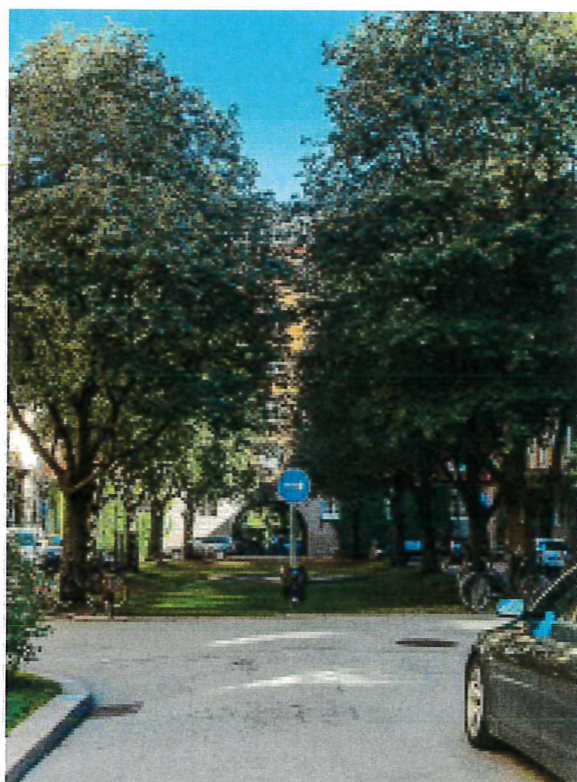
# Årsredovisning 2016

## Brf Lyckoslanten 9

Org.nr 769604-5769



Vår fastighet Rytaren 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](mailto:brflyckoslanten9@gmail.com)  
[www.lyckoslanten9.bostadsratterna.se](http://www.lyckoslanten9.bostadsratterna.se)

Föreningen förvaltas av Agentä Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.  
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)  
Mail: [kundtjanst@agentaforvaltning.se](mailto:kundtjanst@agentaforvaltning.se)  
[www.agentaforvaltning.se](http://www.agentaforvaltning.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/er 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 2006 vilken sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	Kkr
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 fjärrvärmesystem	2009
Renovering hiss W7	2008

**Förvaltningsavtal** i form av fastighetsskötsel har föreningen genom avtal med MFS Fastighets-service. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 1999-07-01 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2002-02-27. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2007-01-10. 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 52 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 4. Antalet medlemmar som utträtt under året är 6. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 50. Under året har 3 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 120 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 448 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2016-05-23, och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Yvonne Johansson	Ordförande
Lars Holmberg	ledamot
Hans-Olov Wallin	ledamot
Anneli Adolfsson	ledamot
Patrik Mårdh	ledamot

Till **revisor** har Jon Nilsson, Deloitte AB, valts och till internrevisor Stig Utterström, som har valt att avgå under räkenskapsperioden.

**Valberedningen** består av Hans Ewerlöf och Åke Persson varav den förstnämnde är sammankallande.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 8 st (varav två föreningsstämmor) 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 2016 är 448 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var - 149 Kkr. Förändringen beror främst på lägre kostnader för reparationer, underhåll och den gynnsamma ränteutvecklingen för föreningen. Räntekostnaderna har under 2016 mer än halverats jmf med 2015, annars är kostnadsutvecklingen i föreningen förhållandevis stabil.

En av föreningens enskilt största kostnadsposter är fjärrvärme, varför styrelsen beslutade att under 2016 uppdatera bergvärmeutredningen till dagens prisnivå. På extra stämman

den 12 dec 2016 beslutade stämman att gå vidare med bergvärmeprojektet och att välja Mistral som leverantör. Projektet kommer att finansieras med hjälp av nya lån på 2 600 Kkr.

Under året har styrelsen blivit varse om att taket är i behov av reparation. Styrelsen har därför sett till att;

- besiktiga taket
- begära in offerter från takleverantörer
- skicka in bygglovsansökan för en ev. omläggning till plåt, ett alternativ till skiffer.

OVK besiktningen i början av året är godkänd utan vidare åtgärder från föreningens sida.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 498 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 946 Kkr. Detta innebär att 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 2017 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
Bergvärmeutredning/projekt	70
Kameraövervakning	35
Barnvagnsförråd	15
Takreparation	10

Under 2017 har styrelsen har tecknat avtal med Mistral Energi. Stadsbyggnadskontoret har färdigbehandlat bygglovsansökan, tillsammans med Stadsmuseet ger man avslag om ändring av takmaterial till plåt. Styrelsen kommer att ta tillbaka ansökan.

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till 4 190 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.
Bergvärme	2017	2 600
Taket	2017	1 500
SBA anpassning	2017	90
Stambyte	2018	350
Stambyte källare	2018-19	600
Renovering hiss	2019	700

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Kapital-tillskott	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>65753347</b>	<b>354871</b>	<b>1304270</b>	<b>3530300</b>	<b>-2143054</b>	<b>-148725</b>	<b>68651009</b>
Resultatdisposition enligt stämman:							-
Avsättning till yttre fond				303765	-303765		-
lanspråktagande yttre fond				-300000	300000		-
Balanseras i ny räkning					-148725	148725	-
Upplåtelser							-
Kapitaltillskott							-
Årets resultat						447893	<b>447893</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>65753347</b>	<b>354871</b>	<b>1304270</b>	<b>3534065</b>	<b>- 2295544</b>	<b>447893</b>	<b>69098902</b>

## Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, Kkr	2 379	2 379	2 464	2 831	3 010
Resultat efter finansiella poster, Kkr	448	-149	71	277	285
Soliditet, %	81,66	81,59	81,76	81,49	76,39
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	439	439	463	566	644
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	3 981	3 981	3 981	3 981	4 893
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	17 243	17 423	17 423	17 423	17 423
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,68	1,75	2,88	2,88	3,04
Fastighetens belåningsgrad, % **	18,24	18,15	18,05	17,99	22,04

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för 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	- 2 295 544
Årets resultat	<u>447 893</u>
	- 1 847 651
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	325 713
I ny räkning överföres	<u>- 2 173 364</u>
	- 1 847 651

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

## RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 379 230	2 379 045
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>2 379 230</b>	<b>2 379 045</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 205 678	-1 553 984
Övriga externa kostnader	4	-118 582	-209 507
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-497 562	-493 121
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 821 822</b>	<b>-2 256 612</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>557 408</b>	<b>122 433</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		92	60
Räntekostnader		-109 607	-271 218
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-109 515</b>	<b>-271 158</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>447 893</b>	<b>-148 725</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>447 893</b>	<b>-148 725</b>

# BALANSRÄKNING

## TILLGÅNGAR

	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	82 352 845	82 803 439
Inventarier, verktyg och installationer	6	580 610	588 944
Pågående byggnation	7	81 046	39 627
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>83 014 501</b>	<b>83 432 010</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>83 014 501</b>	<b>83 432 010</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		6 333	6 241
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	54 165	36 491
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>60 498</b>	<b>42 732</b>
<b>Kassa och bank</b>	10	1 540 612	660 210
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 601 110</b>	<b>702 942</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>84 615 611</b>	<b>84 134 952</b>

# BALANSRÄKNING

	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		67 412 488	67 412 488
Fond för yttre underhåll		3 534 065	3 530 300
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>70 946 553</b>	<b>70 942 788</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad förlust		-2 295 544	-2 143 054
Årets resultat		447 893	-148 725
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 847 651</b>	<b>-2 291 779</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>69 098 902</b>	<b>68 651 009</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	15 025 000	15 025 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 025 000</b>	<b>15 025 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		48 912	27 086
Aktuell skatteskuld		7 943	4 008
Övriga skulder		0	25 078
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	434 854	402 771
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>491 709</b>	<b>458 943</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>84 615 611</b>	<b>84 134 952</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	557 408	122 433
Avskrivningar	497 562	493 121
Erhållen ränta mm	92	60
Erlagd ränta	-109 607	-271 218
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>945 455</b>	<b>344 396</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	0	6 614
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-17 766	-10 941
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	21 826	-17 137
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	10 940	154 687
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>960 455</b>	<b>477 619</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av byggnader och mark	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-38 634	0
Förvärv av pågående nyanläggningar	-41 419	6 764
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-80 053</b>	<b>6 764</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>880 402</b>	<b>484 383</b>
Likvida medel vid årets början	660 210	175 827
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 540 612</b>	<b>660 210</b>

## 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 2016 och dessa kommer att gälla fram till år 2019. 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 1 268 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. |

## NOTER

### Noter till resultaträkningen

<b>Not 2</b>	<b>Årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Årsavgifter	1 655 988	1 655 988
	Hyresintäkter lokaler	672 280	677 671
	Överlåtelseavgifter	2 221	4 452
	Pantförskrivningsavgift	2 660	3 557
	Övriga intäkter	46 081	37 377
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2 379 230</b>	<b>2 379 045</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Fastighetsskötsel	30 649	41 142
	Städ och entremattor	60 000	86 649
	Teknisk förvaltning	0	17 269
	Snöröjning och sandning	32 425	4 225
	OVK och sotning	16 250	8 600
	Reparationer och underhåll	73 055	516 739
	Hissar	51 089	37 271
	El	52 242	60 786
	Fjärrvärme	474 449	424 607
	Vatten	53 642	47 779
	Sophämtning	82 400	76 751
	Övriga driftskostnader	138 949	96 243
	Försäkring	35 510	34 840
	Fastighetsskatt	105 018	101 083
	<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 205 678</b>	<b>1 553 984</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Tele- och datakommunikation	2 971	2 862
	Revisionsarvode	12 750	15 375
	Styrelse- och föreningsomkostnader	19 571	17 919
	Förvaltningsarvode	69 765	66 034
	Konsultarvode	2 225	0
	Föreningsavgifter	9 750	4 950
	Styrelsearvoden	-26 639	63 548
	Sociala kostnader	-3 648	14 899
	Övriga administrationskostnader	31 837	23 920
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>118 582</b>	<b>209 507</b>

## NOTER

### Noter till balansräkningen

<b>Not 5</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	86 953 843	86 953 843
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 953 843	86 953 843
	Ingående avskrivningar	-4 150 404	-3 699 810
	Omklassificeringar	0	-6 764
	Årets avskrivningar	-450 594	-450 594
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 600 998	-4 150 404
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>82 352 845</b>	<b>82 803 439</b>
	Redovisat värde byggnader	49 718 645	50 169 239
	Redovisat värde mark	32 634 200	32 634 200
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>82 352 845</b>	<b>82 803 439</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	108 571 000 36 475 000	101 255 000 39 366 000
<b>Not 6</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	737 729	737 729
	Inköp	38 634	0
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>776 363</b>	<b>737 729</b>
	Ingående avskrivningar	-148 785	-106 258
	Årets avskrivning	-46 968	-42 527
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-195 753</b>	<b>-148 785</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>580 610</b>	<b>588 944</b>
<b>Not 7</b>	<b>Pågående byggnation</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	39 627	46 391
	Omklassificeringar	0	-6 764
	Årets anskaffningar	41 419	0
	Utgående anskaffningsvärden	81 046	39 627
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>81 046</b>	<b>39 627</b>

## NOTER

<b>Not 8</b>	<b>Förutbetalda kostnader</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Försäkring	8 748	8 779
	Kabel-TV	23 153	22 912
	Ekonomisk förvaltning	17 193	0
	Övriga förutbetalda kostnader	5 071	4 800
	<b>Summa förutbetalda kostnader</b>	<b>54 165</b>	<b>36 491</b>

<b>Not 9</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Amortering efter 5 år	15 025 000	15 025 000
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>15 025 000</b>	<b>15 025 000</b>

<b>Kreditgivare</b>	<b>Villkorsändring</b>	<b>Ränta %</b>	<b>Amortering 2017</b>	<b>Skuld per 2016-12-31</b>
SEB	rör	0,55		1 000 000
SEB	rör	0,51		9 025 000
SEB	rör	0,51		1 000 000
SEB	2019-09-28	2,36		1 000 000
SEB	rör	0,46		3 000 000
<b>Summa</b>			<b>0</b>	<b>15 025 000</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>0</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>15 025 000</b>

<b>Not 10</b>	<b>Checkräkningskredit</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Beviljad checkräkningskredit uppgår till:	1 500 000	1 500 000

## NOTER

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Upplupna räntekostnader	2 875	4 849
	Fjärrvärme	47 500	44 816
	El	7 300	5 297
	Övriga upplupna kostnader	55 801	35 450
	Förutbetalda årsavgifter / hyresintäkter	321 378	312 359
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>434 854</b>	<b>402 771</b>

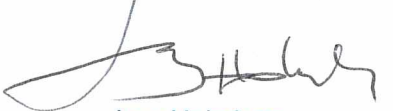
### Övriga noter

Not 12	Skulder för vilka säkerheter ställts	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 000 000	19 000 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>19 000 000</b>	<b>19 000 000</b>

Stockholm 2017-05-08

  
Annelie Adolfsson

  
Patrik Mårdh


  
Lars Holmberg

  
Yvonne Johansson

  
Hans-Olov Wallin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8/5-2017.

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 2016-01-01 - 2016-12-31.

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 2016 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 för föreningen.

#### 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 2016-01-01 - 2016-12-31 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

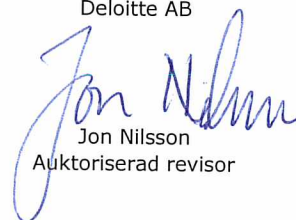
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningsskyldighet 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 8 maj 2017

Deloitte AB

  
Jon Nilsson  
Auktoriserad revisor