

Årsredovisning 2020

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 Simpleko AB, org.nr 559108-7738.

Mail: info@simpleko.se

www.simpleko.se

45
yf (H2)

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	År
Renovering fönster, vindsvåningarna	2019
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 el-central	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 Fastighetsservice (f.d. MFS). För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal med Simpleko AB. Föreningen har sedan 2019 11 01 tecknat avtal med Riksbyggen AB 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 46 medlemmar. Antalet nytillkomna medlemmar under året är 8. Antalet medlemmar som utträtt under året är 7. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 47. Under året har 4 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-02, och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Yvonne Johansson	Ordförande
Hans-Olov Wallin	ledamot
Gustaf Setterblad	ledamot

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

Valberedningen består av Erik Nerep.

Antalet styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 5 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 2020 är en förlust, vilket kan jämföras med resultatet för år 2019 som visade vinst. Resultatet beror främst på ökade driftkostnader.

I resultatet för år 2020 ingår avskrivningar vilka är en bokföringsmässig transaktion och dessa påverkar inte resultatet. Föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2021 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 hiss B1	990
Renovering terrass W1	800
Renovering särskilt ansatta fönster W7/B1	12
Takreparation (pågående)	15

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 420 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.

Planerade åtgärder	År	Kkr
Gården (stuprör och markbeläggning)	2021	50
Installation av stamventiler	2021	200
Ny porttelefon	2021	50
Ny matta entré B1	2021	50
Ventilation tvättstuga	2021	20
Stambyte lägenhet	2021	50

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	4 511 204	-2 200 897	69 930 526
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till fond för yttre underhåll				453 513	-453 513	
Inspråktagande ur fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning					207 731	
Upplåtelser						
Årets resultat						-1 280 545
Belopp vid årets utgång	65 753 347	354 871	1 304 270	4 964 717	-2 446 679	68 649 981

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	2 530	2 537	2 424	2 375	2 379
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1 281	208	305	319	448
Soliditet, %	79,8	79,9	79,7	79,3	81,7
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	439	439	439	439	439
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	4 456	4 515	4 574	4 633	3 981
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	17 423	17 423	17 423	17 423	17 423
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,09	1,20	1,03	0,69	0,68
Fastighetens belåningsgrad, % **	20,2	20,4	20,5	20,6	18,2

* 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	-2 446 679
Årets resultat	-1 280 545
	<hr/>
	-3 727 224
Styrelsen föreslår att:	
Till fond för yttre underhåll avsätts	453 513
I ny räkning överföres	-4 180 737
	<hr/>
	-3 727 224

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. J

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 529 779	2 530 030
Övriga rörelseintäkter		0	7 232
Summa rörelsens intäkter		2 529 779	2 537 262
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-2 823 978	-1 379 120
Övriga externa kostnader	4	-209 196	-143 074
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-593 139	-593 139
Summa rörelsens kostnader		-3 626 313	-2 115 333
Rörelseresultat		-1 096 534	421 929
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-184 011	-214 198
Summa finansiella poster		-184 011	-214 198
Resultat efter finansiella poster		-1 280 545	207 731
Årets resultat		-1 280 545	207 731

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	83 084 932	83 625 663
Inventarier, verktyg och installationer	6	370 978	423 386
Summa materiella anläggningstillgångar		83 455 910	84 049 049
Summa anläggningstillgångar		83 455 910	84 049 049
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		11 702	0
Övriga fordringar		7 388	4 288
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	64 583	57 007
Summa kortfristiga fordringar		83 673	61 295
Kassa och bank	9	2 445 435	3 401 058
Summa omsättningstillgångar		2 529 108	3 462 353
SUMMA TILLGÅNGAR		85 985 018	87 511 402

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		67 412 488	67 412 488
Fond för yttre underhåll		4 964 717	4 511 204
Summa bundet eget kapital		72 377 205	71 923 692
Fritt eget kapital			
Balanserad förlust		-2 446 679	-2 200 897
Årets resultat		-1 280 545	207 731
Summa fritt eget kapital		-3 727 224	-1 993 166
Summa eget kapital		68 649 981	69 930 526
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		7 243 125	16 815 625
Summa långfristiga skulder		7 243 125	16 815 625
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	8	9 572 500	222 500
Leverantörsskulder		42 126	79 146
Aktuell skatteskuld		25 972	17 094
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	451 314	446 511
Summa kortfristiga skulder		10 091 912	765 251
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 985 018	87 511 402

GS
yf
HOL

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 096 534	421 929
Avskrivningar	593 139	593 139
Erlagd ränta	-184 011	-214 198
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-687 406	800 870
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-11 702	11 548
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-10 676	-4 396
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-37 020	-17 341
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	13 681	35 365
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-733 123	826 046
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-222 500	-222 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-222 500	-222 500
Förändring av likvida medel	-955 623	603 546
Likvida medel vid årets början	3 401 058	2 797 512
Likvida medel vid årets slut	2 445 435	3 401 058

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

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 1 429 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

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Årsavgifter	1 655 988	1 655 988
	Hyresintäkter lokaler	821 548	821 548
	Överlåtelseavgifter	2 366	0
	Pantförskrivningsavgift	2 357	455
	Övriga intäkter	47 520	52 039
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 529 779	2 530 030

Not 3	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	118 943	57 909
	Städ och entremattor	55 310	60 001
	Snöröjning och sandning	3 750	4 418
	OVK och sotning	6 078	0
	Reparationer och underhåll	1 919 003	425 642
	Hissar	35 599	37 957
	El	243 302	300 149
	Fjärrvärme	39 451	68 270
	Vatten	30 933	60 292
	Sophämtning	104 310	90 692
	Försäkring	36 374	36 201
	Fastighetsskatt	127 438	125 774
	Övriga driftskostnader	103 487	111 815
	Summa övriga externa kostnader	2 823 978	1 379 120

Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	5 686	5 128
	Revisionsarvode	24 813	18 125
	Styrelse- och föreningsomkostnader	7 360	8 722
	Förvaltningsarvode	74 365	71 272
	Konsultarvode	68 732	8 820
	Föreningsavgifter	10 164	10 032
	Övriga administrationskostnader	18 076	20 975
	Summa övriga externa kostnader	209 196	143 074

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	89 748 203	89 748 203
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 748 203	89 748 203
	Ingående avskrivningar	-6 122 540	-5 581 809
	Årets avskrivningar	-540 731	-540 731
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 663 271	-6 122 540
	Utgående redovisat värde	83 084 932	83 625 663
	Redovisat värde byggnader	50 450 732	50 991 463
	Redovisat värde mark	32 634 200	32 634 200
	Summa redovisat värde	83 084 932	83 625 663
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	151 171 000 43 218 000	151 171 000 43 218 000
Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	776 363	776 363
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	776 363	776 363
	Ingående avskrivningar	-352 977	-300 569
	Årets avskrivning	-35 799	-35 799
	Årets avskrivningar	-16 609	-16 609
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-405 385	-352 977
	Utgående redovisat värde	370 978	423 386
Not 7	Förutbetalda kostnader	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	8 931	9 084
	Kabel-TV	12 535	24 248
	Ekonomisk förvaltning	19 011	18 263
	Övriga förutbetalda kostnader	24 106	5 412
	Summa förutbetalda kostnader	64 583	57 007

NOTER

Not 8	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Villkorsändring under 2021	9 350 000	0
	Amortering inom 1 år	222 500	222 500
	Amortering inom 2 till 5 år	890 000	890 000
	Amortering efter 5 år	6 353 125	15 703 125
	Summa långfristiga skulder	7 243 125	16 815 625

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
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	2022-03-28	0,66		4 675 000
SEB	2022-04-28	0,61	222 500	1 790 625
Summa			222 500	16 815 625
Kortfristig del av långfristig skuld:				
Amortering 2021				222 500
Lån för villkorsändring under 2021				9 350 000
Summa långfristiga skulder				7 243 125

Not 9	Checkräkningskredit	2020-12-31	2019-12-31
	Beviljad checkräkningskredit uppgår till:	1 500 000	1 500 000

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Upplupna räntekostnader	5 623	6 707
	Fjärrvärme	6 558	7 012
	El	45 497	33 038
	Övriga upplupna kostnader	37 657	62 444
	Förutbetalda årsavgifter / hyresintäkter	355 979	337 310
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	451 314	446 511

NOTER

Övriga noter

Not 11	Skulder för vilka säkerheter ställts	2020-12-31	2019-12-31
	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 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

2021 06 10

Yvonne Johansson

Hans-Olov Wallin

Gustaf Setterblad

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15/5- 2021.

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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 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 revisionsssed 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 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 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 revisionsssed 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 2020-01-01 - 2020-12-31 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 15/5 - 2021

Deloitte AB


Jon Nilsson
Auktoriserad revisor