

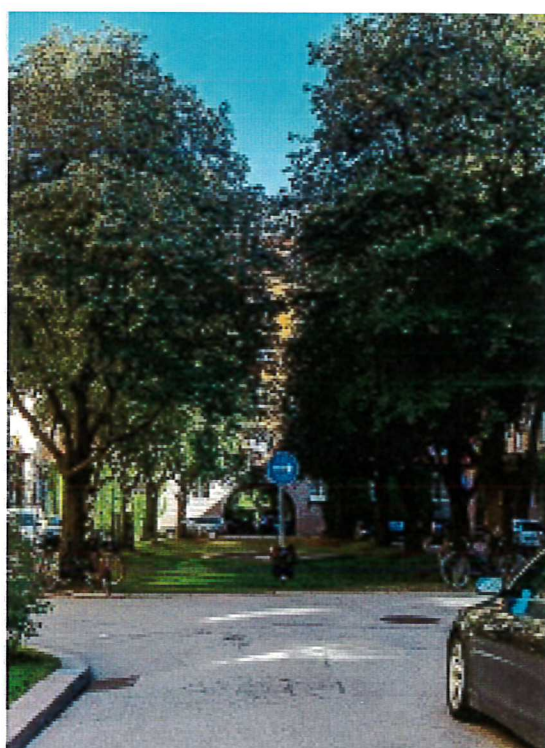
Årsredovisning 2018

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.bostadsratterna.se

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

Tel: 08- 522 18 242 (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/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 2018 vilken sträcker sig fram till 2032.

Tidigare års genomförda åtgärder	Kkr
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 fjärrvärmens	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 Förvaltning i Östersund AB.

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 49 medlemmar. Antalet nytillkomna medlemmar under året är 4. Antalet medlemmar som utträtt under året är 6. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 47. Under året har 3 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 162 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-05-31, 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 8 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 2018 är en vinst, vilket kan jämföras med resultatet för år 2017 som också visade vinst med ungefär lika mycket. Resultatet är fortsatt starkt och beror främst på lägre driftkostnader och att föreningens

räntekostnader har haft ett utfall som är lägre än budgeterat. Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil.


Arbetet med taket har fortsatt under 2018 utan resultat. Föreningen har sökt bygglov för byte av takbeläggning från skiffer till plåt och fått avslag från alla hittills sökta instanser- Stadsbyggnadskontoret, Stadsbyggnadsnämnden samt Mark- och miljödomstolen. I avvaktan på vidare beslut om fortsatt överklagan har styrelsen beslutat om en temporär säkring av taket.

I resultatet för år 2018 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 2019 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
Nytt skärmtak på gården	15
Byte av gasservice	20

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 1 900 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.
Taket	2019	200
Stambyte	2019	150
Radiatorer	2019	100
Fönster vindsvån	2019	150
Stambyte källare	2019/2020	600
Renovering hiss	2019/2020	700

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Kapitaltillskott	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	65 753 347	354 871	1 304 270	3 859 778	-2 173 364	318 967
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond				325 713	-325 713	
Anspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning					318 967	-318 967
Upplåtelser						
Kapitaltillskott						
Årets resultat						304 926
Belopp vid årets utgång	65 753 347	354 871	1 304 270	4 185 491	-2 180 110	304 926

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	2424	2375	2379	2379	2464
Resultat efter finansiella poster, Kkr	305	319	448	-149	71
Soliditet, %	79,68	79,28	81,66	81,60	81,76
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	439	439	439	439	463
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	4 574	4 633	3 981	3 981	3 981
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	17 423	17 423	17 423	17 423	17 423
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,03	0,69	0,68	1,75	2,88
Fastighetens belåningsgrad, % **	20,51	20,64	18,24	18,15	18,05

* 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	-2 180 110
Årets resultat	304 926
	<hr/>
	-1 875 184
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	325 713
I ny räkning överföres	-2 200 897
	<hr/>
	-1 875 184

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.

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 423 630	2 374 587
Summa rörelsens intäkter		2 423 630	2 374 587
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 221 397	-1 281 601
Övriga externa kostnader	4	-117 047	-168 746
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-593 139	-492 488
Summa rörelsens kostnader		-1 931 583	-1 942 835
Rörelseresultat		492 047	431 752
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	3
Räntekostnader		-187 121	-112 788
Summa finansiella poster		-187 121	-112 785
Resultat efter finansiella poster		304 926	318 967
Årets resultat		304 926	318 967

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5,7	84 166 394	84 707 125
Inventarier, verktyg och installationer	6	475 794	528 202
Summa materiella anläggningstillgångar		84 642 188	85 235 327
Summa anläggningstillgångar		84 642 188	85 235 327
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		11 548	11 548
Övriga fordringar		5 950	6 336
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	50 949	60 114
Summa kortfristiga fordringar		68 447	77 998
Kassa och bank	10	2 797 512	2 245 619
Summa omsättningstillgångar		2 865 959	2 323 617
SUMMA TILLGÅNGAR		87 508 147	87 558 944

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		67 412 488	67 412 488
Fond för yttre underhåll		4 185 491	3 859 778
Summa bundet eget kapital		71 597 979	71 272 266
Fritt eget kapital			
Balanserad förlust		-2 180 110	-2 173 364
Årets resultat		304 926	318 967
Summa fritt eget kapital		-1 875 184	-1 854 397
Summa eget kapital		69 722 795	69 417 869
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	17 038 125	17 260 625
Summa långfristiga skulder		17 038 125	17 260 625
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	9	222 500	222 500
Leverantörsskulder		96 487	180 552
Aktuell skatteskuld		2 994	9 624
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	425 246	467 774
Summa kortfristiga skulder		747 227	880 450
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 508 147	87 558 944

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	492 047	431 752
Avskrivningar	593 139	492 488
Erhållen ränta mm	0	3
Erlagd ränta	-187 121	-112 788
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	898 065	811 455
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	0	-11 548
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	9 551	-5 952
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-84 065	131 640
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-49 158	34 601
Kassaflöde från den löpande verksamheten	774 393	960 196
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	-2 794 360
Förvärv av pågående nyanläggningar	0	81 046
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-2 713 314
Finansieringsverksamheten		
Upptagna långfristiga lån	0	2 235 625
Ändring kortfristiga finansiella skulder	0	222 500
Amortering långfristiga lån	-222 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-222 500	2 458 125
Förändring av likvida medel	551 893	705 007
Likvida medel vid årets början	2 245 619	1 540 612
Likvida medel vid årets slut	2 797 512	2 245 619

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.

	10
Byggnader	0,5 %
Hiss	2,0 %
Värme/ytte 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 1 337 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	2018	2017
	Årsavgifter	1 655 988	1 655 988
	Hyresintäkter lokaler	718 745	679 152
	Överlåtelseavgifter	0	1 120
	Pantförskrivningsavgift	1 351	886
	Övriga intäkter	47 546	37 441
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 423 630	2 374 587
Not 3	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel	40 839	41 071
	Städ och entremattor	56 087	60 000
	Snöröjning och sandning	3 750	3 750
	OVK och sotning	21 794	0
	Reparationer och underhåll	309 714	229 208
	Hissar	53 534	49 259
	El	281 133	102 841
	Fjärrvärme	99 504	335 719
	Vatten	59 223	56 408
	Sophämtning	92 711	79 131
	Försäkring	35 479	35 479
	Fastighetsskatt	109 762	107 790
	Övriga driftskostnader	57 867	180 945
	Summa driftkostnader	1 221 397	1 281 601
Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	4 788	4 605
	Revisionsarvode	17 500	16 875
	Styrelse- och föreningsomkostnader	3 313	16 115
	Förvaltningsarvode	77 065	82 272
	Konsultarvode	-15 000	25 750
	Föreningsavgifter	14 879	4 800
	Övriga administrationskostnader	14 502	18 329
	Summa övriga externa kostnader	117 047	168 746

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	89 748 203	86 953 843
	Årets anskaffningar	0	2 794 360
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 748 203	89 748 203
	Ingående avskrivningar	-5 041 078	-4 600 998
	Årets avskrivningar	-540 731	-440 080
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 581 809	-5 041 078
	Utgående redovisat värde	84 166 394	84 707 125
	Redovisat värde byggnader	51 532 194	52 072 925
	Redovisat värde mark	32 634 200	32 634 200
	Summa redovisat värde	84 166 394	84 707 125
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	108 571 000 36 475 000	108 571 000 36 475 000
Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	776 363	776 363
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	776 363	776 363
	Ingående avskrivningar	-248 161	-195 753
	Årets avskrivning	-35 799	-52 408
	Årets avskrivningar	-16 609	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-300 569	-248 161
	Utgående redovisat värde	475 794	528 202
Not 7	Pågående byggnation	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	0	81 046
	Omklassificeringar	0	-81 046
	Utgående redovisat värde	0	0
Not 8	Förutbetalda kostnader	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	8 748	8 748
	Kabel-TV	23 951	23 694
	Ekonomisk förvaltning	17 818	17 485
	Övriga förutbetalda kostnader	432	10 187
	Summa förutbetalda kostnader	50 949	60 114

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Amortering inom 1 år	222 500	222 500
	Amortering inom 2 till 5 år	890 000	890 000
	Amortering efter 5 år	15 925 625	16 148 125
	Summa långfristiga skulder	17 038 125	17 260 625

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
SEB	2019-09-28	2,36		1 000 000
SEB	2021-12-28	1,27		4 675 000
SEB	rör	1,18		4 675 000
SEB	rör	0,90		4 675 000
SEB	rör	0,90	222 500	2 235 625
Summa			222 500	17 260 625
Avgår kortfristig del				222 500
Summa långfristiga skulder				17 038 125

Not 10	Checkräkningskredit	2018-12-31	2017-12-31
	Beviljad checkräkningskredit uppgår till:	1 500 000	1 500 000

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Upplupna räntekostnader	6 663	4 537
	Fjärrvärme	-5 478	6 500
	EI	59 965	30 100
	Övriga upplupna kostnader	23 333	112 947
	Förutbetalda årsavgifter / hyresintäkter	340 763	313 690
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	425 246	467 774

NOTER

Övriga noter

Not 12	Skulder för vilka säkerheter ställts	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	<u>19 150 000</u>	<u>19 150 000</u>
	Summa ställda säkerheter	19 150 000	19 150 000

Stockholm 2019-05-02



Yvonne Johansson



Niklas Larsson



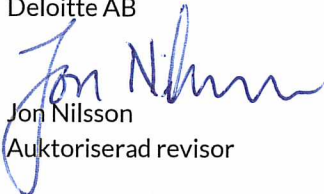
Hans-Olov Wallin



Gustaf Setterblad

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6/5-2019.

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 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 2018 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 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 2018-01-01 - 2018-12-31 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.

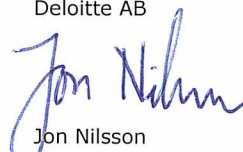
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 6 maj 2019

Deloitte AB



Jon Nilsson
Auktoriserad revisor