

Årsredovisning 2017

Brf Lyckoslanten 9

Org.nr 769604-5769



Vår fastighet Ryttaren 9



Breitenfeldsgatan med park och fontän

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Adress: Wittstocksgatan 7, 115 24 Stockholm
Mail: brflyckoslanten9@gmail.com
www.lyckoslanten9.bostadsratterna.se

Föreningen förvaltas av Agentä Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@agentaforvaltning.se
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 Wittstocksgatan7/ 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
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 MFS Fastighets-service. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agenta 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 50 medlemmar. Antalet ny tillkomna medlemmar under året är 2. Antalet medlemmar som utträtt under året är 2. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 50. Under året har 1 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-05-29, och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Yvonne Johansson	Ordförande
Hans-Olov Wallin	ledamot
Anneli Adolfsson	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 2017 är 319 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var 448 Kkr. Resultatet är fortsatt starkt och beror främst på lägre kostnader för reparationer, underhåll och att föreningens räntekostnader har haft ett utfall som är lägre än budgeterat. Styrelsen har gjort en omläggning av föreningens lån och kunnat utnyttja det låga ränteläget. Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil.

Bergvärmeprojektet implementerades under kvartal 4 varför projektet haft en mindre påverkan på 2017 års resultat. Taket är styrelsens mest prioriterade projekt. Stadsbyggnadskontoret avlog styrelsens bygglovsansökan i 2016 och i 2017 har styrelsen fortsatt arbetet med taket med följande:

- Ombesiktat taket
- Kompletterat offerter ifrån takleverantörer
- Omprövning av statsbyggnadskontoret avslag. Styrelsen väntar besked i februari 2018, därefter påbörjas takrenoveringen.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 492 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 811 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 2018 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
SBA	46
Torktumlare	40

Under 2017 har styrelsen omförhandlat hyresavtalet med kommunen, justeringen innebär en hyreshöjning på ca 18 %. Avtalet gäller från och med kvartal 4, 2018.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 3 850 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. j

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Taket	2018	2 000
Stambyte	2018	300
Radiatorer	2018	200
Teknisk besiktning	2018	50
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	3 534 065	-2 295 544	447 893
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond				325 713	-325 713	
Anspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning					447 893	-447 893
Upplåtelser						
Kapitaltillskott						
Årets resultat						318 967
Belopp vid årets utgång	65 753 347	354 871	1 304 270	3 859 778	-2 173 364	318 967

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kkr	2375	2379	2379	2464	2831
Resultat efter finansiella poster, Kkr	319	448	-149	71	277
Soliditet, %	79,28	81,66	81,60	81,76	81,50
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	439	439	439	463	566
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	4 633	3 981	3 981	3 981	3 981
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	17 423	17 423	17 423	17 423	17 423
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,69	0,68	1,75	2,88	2,88
Fastighetens belåningsgrad, % **	20,64	18,24	18,15	18,05	17,99

* 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	-2 173 364
Årets resultat	318 967
	<hr/>
	-1 854 397
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	325 713
Ur yttre fond ianspråk tas	
I ny räkning överföres	-2 180 110
	<hr/>
	-1 854 397

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

		2017-01-01	2016-01-01
	Not	2017-12-31	2016-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 374 587	2 379 230
Summa rörelsens intäkter		2 374 587	2 379 230
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 281 601	-1 205 678
Övriga externa kostnader	4	-168 746	-118 582
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-492 488	-497 562
Summa rörelsens kostnader		-1 942 835	-1 821 822
Rörelseresultat		431 752	557 408
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		3	92
Räntekostnader		-112 788	-109 607
Summa finansiella poster		-112 785	-109 515
Resultat efter finansiella poster		318 967	447 893
Årets resultat		318 967	447 893

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	84 707 125	82 352 845
Inventarier, verktyg och installationer	6	528 202	580 610
Pågående byggnation	7	0	81 046
Summa materiella anläggningstillgångar		85 235 327	83 014 501
Summa anläggningstillgångar		85 235 327	83 014 501
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		11 548	0
Övriga fordringar		6 336	6 333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	60 114	54 165
Summa kortfristiga fordringar		77 998	60 498
Kassa och bank	10	2 245 619	1 540 612
Summa omsättningstillgångar		2 323 617	1 601 110
SUMMA TILLGÅNGAR		87 558 944	84 615 611

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		67 412 488	67 412 488
Fond för yttre underhåll		3 859 778	3 534 065
Summa bundet eget kapital		71 272 266	70 946 553
Fritt eget kapital			
Balanserad förlust		-2 173 364	-2 295 544
Årets resultat		318 967	447 893
Summa fritt eget kapital		-1 854 397	-1 847 651
Summa eget kapital		69 417 869	69 098 902
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut	9	17 260 625	15 025 000
Summa långfristiga skulder		17 260 625	15 025 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	9	222 500	0
Leverantörsskulder		180 552	48 912
Aktuell skatteskuld		9 624	7 943
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	467 774	434 854
Summa kortfristiga skulder		880 450	491 709
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 558 944	84 615 611

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	431 752	557 408
Avskrivningar	492 488	497 562
Erhållen ränta mm	3	92
Erlagd ränta	-112 788	-109 607
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	811 455	945 455
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-11 548	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-5 952	-17 766
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	131 640	21 826
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	34 601	10 940
Kassaflöde från den löpande verksamheten	960 196	960 455
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-2 794 360	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-38 634
Förvärv av pågående nyanläggningar	81 046	-41 419
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 713 314	-80 053
Finansieringsverksamheten		
Upptagna långfristiga lån	2 235 625	0
Ändring kortfristiga finansiella skulder	222 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 458 125	0
Förändring av likvida medel	705 007	880 402
Likvida medel vid årets början	1 540 612	660 210
Likvida medel vid årets slut	2 245 619	1 540 612

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 1 315 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. j

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2017	2016
	Årsavgifter	1 655 988	1 655 988
	Hyresintäkter lokaler	679 152	672 280
	Överlåtelseavgifter	1 120	2 221
	Pantförskrivningsavgift	886	2 660
	Övriga intäkter	37 441	46 081
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 374 587	2 379 230

Not 3	Driftkostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel	41 071	30 649
	Städ och entremattor	60 000	60 000
	Snöröjning och sandning	3 750	32 425
	OVK och sotning	0	16 250
	Reparationer och underhåll	229 208	73 055
	Hissar	49 259	51 089
	El	102 841	52 242
	Fjärrvärme	335 719	474 449
	Vatten	56 408	53 642
	Sophämtning	79 131	82 400
	Försäkring	35 479	35 510
	Fastighetsskatt	107 790	105 018
	Övriga driftkostnader	180 945	138 949
	Summa driftkostnader	1 281 601	1 205 678

Not 4	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	4 605	2 971
	Revisionsarvode	16 875	12 750
	Styrelse- och föreningsomkostnader	16 115	19 571
	Förvaltningsarvode	82 272	69 765
	Konsultarvode	25 750	2 225
	Föreningsavgifter	4 800	9 750
	Styrelsearvoden	0	-26 639
	Sociala kostnader	0	-3 648
	Övriga administrationskostnader	18 329	31 837
	Summa övriga externa kostnader	168 746	118 582

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	86 953 843	86 953 843
	Årets anskaffningar	2 794 360	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 748 203	86 953 843
	Ingående avskrivningar	-4 600 998	-4 150 404
	Årets avskrivningar	-440 080	-450 594
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 041 078	-4 600 998
	Utgående redovisat värde	84 707 125	82 352 845
	Redovisat värde byggnader	52 072 925	49 718 645
	Redovisat värde mark	32 634 200	32 634 200
	Summa redovisat värde	84 707 125	82 352 845
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	108 571 000 36 475 000	108 571 000 36 475 000
Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	776 363	737 729
	Inköp	0	38 634
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	776 363	776 363
	Ingående avskrivningar	-195 753	-148 785
	Årets avskrivning	-52 408	-46 968
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-248 161	-195 753
	Utgående redovisat värde	528 202	580 610
Not 7	Pågående byggnation	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	81 046	39 627
	Omklassificeringar	-81 046	0
	Årets anskaffningar	0	41 419
	Utgående anskaffningsvärden	0	81 046
	Utgående redovisat värde	0	81 046
Not 8	Förutbetalda kostnader	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkring	8 748	8 748
	Kabel-TV	23 694	23 153
	Ekonomisk förvaltning	17 485	17 193
	Övriga förutbetalda kostnader	10 187	5 071
	Summa förutbetalda kostnader	60 114	54 165

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Amortering inom 1 år	222 500	0
	Amortering inom 2 till 5 år	890 000	0
	Amortering efter 5 år	16 148 125	15 025 000
	Summa långfristiga skulder	17 260 625	15 025 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
SEB	2019-09-28	2,36		1 000 000
SEB	2021-12-28	1,27		4 675 000
SEB	rör	0,48		4 675 000
SEB	rör	0,48		4 675 000
SEB	rör	0,48	222 500	2 458 125
Summa			222 500	17 483 125
Avgår kortfristig del				222 500
Summa långfristiga skulder				17 260 625

Not 10	Checkräkningskredit	2017-12-31	2016-12-31
	Beviljad checkräkningskredit uppgår till:	1 500 000	1 500 000

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Upplupna räntekostnader	4 537	2 875
	Fjärrvärme	6 500	47 500
	El	30 100	7 300
	Övriga upplupna kostnader	112 947	55 801
	Förutbetalda årsavgifter / hyresintäkter	313 690	321 378
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	467 774	434 854

NOTER

Övriga noter

Not 12 Skulder för vilka säkerheter ställts	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	19 150 000	19 000 000
Summa ställda säkerheter	19 150 000	19 000 000

Stockholm 2018-03-26


Annelie Adolfsson


Yvonne Johansson


Hans-Olov Wallin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/3-2018.

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 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 2017 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 2017-01-01 - 2017-12-31 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.

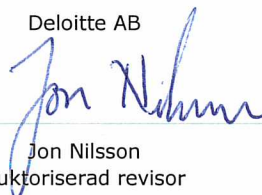
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 27 mars 2018

Deloitte AB



Jon Nilsson
Auktoriserad revisor