

# Verksamhetsberättelse 2016

Brf Lyckohjulet 5, 769619-6133

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Brf Lyckohjulet 5 förvärvade fastigheten Lyckohjulet 5 av Svenska Bostäder 2010-05-11 till ett belopp av 62 miljoner kronor. Fastigheten omfattar Dansbanevägen 8-28 (jämna nummer) i Hägersten.

Huskropparna är trevåningshus med källare, byggda 1946 och renoverade år 1982. Marken på 7029 kvm är friköpt. Föreningen omfattar 68 lägenheter varav 59 är bostadsrätter och 9 hyresrätter. Föreningen har 7 lokaler uthyrda.

## Styrelse

På ordinarie föreningsstämma 2016-05-25 valdes till styrelse:

Ordförande Fredrik Norberg, 1 år

Ord ledamot Pauliina Salomaa, 1 år

Riad Karadja, 1 år

Marja Larsson, 2 år

Astrid Robillard, 2 år

**Suppleant** Petra Nord, 1 år

Birgitta Gugg, 1 år

Olika sekreterare har valts till varje styrelsemöte (oftast Pauliina Salomaa)

## Valberedning

Valberedningen har haft följande sammansättning:

Maija Bigenstans (sammanställande), Birgitta Heron och Linnea Lind

## Revisor

Extern revisor har under perioden varit auktoriserad revisor Per Engzell, Engzells Revision AB

Inget val av internrevisor skedde vid föregående årsmöte.



*Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

### **Vidtagna åtgärder i fastigheten – investeringar – förbättringsarbeten**

- Byte av undercentral
- Plantering av vårlökar och omplantering av krukväxter i rabatterna skedde hösten 2016
- Med hjälp av ÅF genomfördes en teknisk besikning av fasad, balkonger och fönster. Inga större renoveringar behöver påbörjas inom de närmsta 2-3 åren.
- Brandvarnare installerades Q1 2017
- Grovsoprummet stängdes ner
- Ytskiktrenoverat en hyreslägenhet inför försäljning.

### **Pågående/beslutade åtgärder**

Följande åtgärder har styrelsen fattat beslut om att genomföra i närtid:

- Inspektion av hyreslägenheter inför renoveringar har påbörjats 2016 och fortlöper under 2017
- Nytt serviceavtal för tvättstugan ska tas fram under 2017
- Uppmärkning av förråd är en pågående process som Hus-Skötsel hjälper oss med

### **Medlemsinformation**

#### **Föregående årsstämma**

Föregående årsstämma hölls den 2016-05-26 i Finska Filadelfiakyrkan, Västberga allé 9

#### **Styrelsemöten**

Styrelsen har under perioden har 4 st. protokollförda möten samt 1 konstituerande möte vid årsstämman.

#### **Styrelsens arvode**

Stämman beslutade att styrelsearvode skulle utgå med 1,75 prisbasbelopp.



**Lägenhetsöverlåtelser**

Under 2016 har 7 st lägenheter överlåtit och föreningen har ombildat och sålt 2 st lägenheter.

**Avgiftshöjning**

Ingen avgiftshöjning har skett under året.

**Informationsbrev och sammankomster**

Styrelsen har under perioden arbetat med att få ut information till medlemmar och hyresgäster om vad som händer i föreningen genom informationsbrev. Sammankomster har ordnats i form av städdagar/trädgårdsdagar med fika där alla boende bjudits in att delta. *B*

## Flerårsöversikt

| År                    | 2016   | 2015   | 2014   | 2013   | 2012   | 2011   |
|-----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Intäkter, tkr         | 2 746  | 2 739  | 2 659  | 2 678  | 2 839  | 2 603  |
| Resultat, tkr         | -1 034 | -505   | -524   | -1 428 | -1 955 | -1 797 |
| Balansomslutning, tkr | 77 963 | 74 381 | 72 782 | 71 304 | 73 001 | 68 090 |
| Soliditet i %         | 68     | 67     | 66     | 65     | 63     | 63     |
| Lokviditet i %        | 1 502  | 1 084  | 1 088  | 460    | 460    | 375    |
| Lån kr/kvm BR boyta   | 7 019  | 7 198  | 7 211  | 7 218  | 7 674  | 7 222  |

## Eget Kapital

|                                | Insatser          | Upplåtelse-avgift | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat    |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|---------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång        | 49 785 000        | 6 506 637         | 2 000 000            | -8 011 778          | -504 993          |
| Under året                     | 2 355 000         | 2 275 000         | 200 000              | -504 993            | 504 993           |
|                                |                   |                   |                      | -200 000            |                   |
| Årets resultat                 |                   |                   |                      |                     | -1 033 586        |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>52 140 000</b> | <b>8 781 637</b>  | <b>2 200 000</b>     | <b>-8 716 771</b>   | <b>-1 033 586</b> |

Från och med räkenskapsåret 2004 behandlas fonden för yttre underhåll enligt BFNAR 2003:4, vilket innebär att reserverade medel för framtida fastighetsunderhåll redovisas som egen post under rubriken Bundet kapital i balansräkningen. Reservering respektive ianspråkstagande skall ske genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Beslut om disponering skall fattas av föreningsstämman.

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras enligt följande:

Till föreningens förfogande står:

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| Balanserad förlust | -8 716 771        |
| Årets förlust      | <u>-1 033 586</u> |
|                    | -9 750 357        |

Att disponeras sålunda:

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Till reparationsfonden  |                    |
| ianspråkstas            | -435 700           |
| avsätts                 | 735 700            |
| I ny räkning balanseras | <u>-10 050 357</u> |
|                         | -9 750 357         |

Ianspråkstagandet av reparationsfonden avser :

|                                  |               |
|----------------------------------|---------------|
| Byte undercentral                | 323 400       |
| OVK                              | 40 000        |
| Kartering inför yttre renovering | <u>72 300</u> |
|                                  | 435 700       |

1



## Resultaträkning

| Belopp i kr                                | Not | 2016-01-01<br>2016-12-31 | 2015-01-01<br>2015-12-31 |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Föreningens intäkter</b>                | 2   | <b>2 745 873</b>         | <b>2 739 111</b>         |
| <b>Föreningens kostnader</b>               |     |                          |                          |
| Underhållskostnader                        | 3   | -1 051 174               | -623 766                 |
| Driftskostnader                            | 4   | -1 384 567               | -1 325 940               |
| Administration                             | 5   | <u>-303 955</u>          | <u>-132 792</u>          |
| <i>Summa föreningens kostnader</i>         |     | -2 739 696               | -2 082 498               |
| <b>Resultat före avskrivningar</b>         |     | <b>6 177</b>             | <b>656 613</b>           |
| Avskrivningar                              | 6   | -662 003                 | -664 447                 |
| <b>Resultat efter avskrivningar</b>        |     | <b>-655 826</b>          | <b>-7 834</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                  |     |                          |                          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 7   | -377 760                 | -497 159                 |
| <b>Årets resultat</b>                      |     | <b>-1 033 586</b>        | <b>-504 993</b>          |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2016-12-31        | 2015-12-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |                   |                   |
| Byggnader                                    | 8   | 36 591 327        | 36 983 202        |
| Mark   | 8   | 23 014 881        | 23 014 881        |
| Tvättstuga                                   | 8   | 512 568           | 549 180           |
| El-renovering                                | 8   | 2 141 608         | 2 227 141         |
| Trapphus renovering                          | 8   | 1 960 538         | 2 038 960         |
| Säkerhetsdörrar                              | 8   | 782 953           | 815 483           |
| Fastighetsnät IT-Bo                          | 9   | 694 201           | 723 901           |
| Inventarier                                  | 9   | <u>41 544</u>     | <u>48 875</u>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>65 739 620</b> | <b>66 401 623</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |                   |                   |
| Hyses-/avgifts fordran                       |     | 25 412            | 5 676             |
| Övriga fordringar                            | 10  | 34 223            | 31 697            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11  | <u>73 516</u>     | <u>43 408</u>     |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>         |     | <b>133 151</b>    | <b>80 781</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     | <b>12 090 669</b> | <b>7 898 380</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>12 223 820</b> | <b>7 979 161</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |     | <b>77 963 440</b> | <b>74 380 784</b> |

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

| Belopp i kr                                  | Not | 2016-12-31        | 2015-12-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                   |                   |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |     |                   |                   |
| Inbetalda insatser                           |     | 52 140 000        | 49 785 000        |
| Upplåtelseavgifter                           |     | 8 781 637         | 6 506 637         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | <u>2 200 000</u>  | <u>2 000 000</u>  |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |     | 63 121 637        | 58 291 637        |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -8 716 771        | -8 011 778        |
| Årets resultat                               |     | <u>-1 033 586</u> | <u>-504 993</u>   |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |     | -9 750 357        | -8 516 771        |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>53 371 280</b> | <b>49 774 866</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12  | <b>23 778 076</b> | <b>23 869 565</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut, kortfristig del | 12  | 75 144            | 50 000            |
| Leverantörsskulder                           |     | 232 218           | 146 792           |
| Övriga skulder                               | 13  | 0                 | 13 010            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14  | <u>506 722</u>    | <u>526 551</u>    |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i>            |     | <b>814 084</b>    | <b>736 353</b>    |
| <b>Summa skulder</b>                         |     | <b>24 592 160</b> | <b>24 605 918</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>77 963 440</b> | <b>74 380 784</b> |

A

| <b>Kassaflödesanalys</b>   | <b>2016-01-01<br/>2016-12-31</b> | <b>2015-01-01<br/>2015-12-31</b> |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Den löpande verksamheten   |                                  |                                  |
| Rörelseresultat  | -549 862                         | 97 550                           |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet :                                   |                                  |                                  |
| Avsatt till fond för yttre underhåll   |                                  | 0                                |
| Avskrivningar  | <u>662 003</u>                   | <u>664 447</u>                   |
| Betald skatt   | <u>-105 964</u>                  | <u>-105 384</u>                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                      | <b>6 177</b>                     | <b>656 613</b>                   |
| Erhållna räntor  | 45 585                           | 47 963                           |
| Erlagda räntor   | <u>-423 345</u>                  | <u>-545 123</u>                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet</b> | <b>-371 583</b>                  | <b>159 453</b>                   |
| Förändringar i rörelsekapitalet  |                                  |                                  |
| Minskning av fordringar  | 0                                | 13 465                           |
| Ökning av fordringar   | -52 370                          | 0                                |
| Minskning av kortfristiga skulder  | 0                                | -129 602                         |
| Ökning av kortfristiga skulder   | <u>77 731</u>                    | <u>0</u>                         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                      | <b>-346 222</b>                  | <b>43 316</b>                    |
| Investeringsverksamheten   |                                  |                                  |
| Förvärv av byggnader   | 0                                | 0                                |
| Förvärv av markanläggningar  | 0                                | 0                                |
| Förvärv av inventarier   | <u>0</u>                         | <u>-9 775</u>                    |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                      | <b>0</b>                         | <b>-9 775</b>                    |
| Finansieringsverksamheten  |                                  |                                  |
| Upptagna lån   | 0                                | 0                                |
| Amortering av skuld  | -66 345                          | -66 173                          |
| Inbetalda insatser   | 2 355 000                        | 900 000                          |
| Inbetalda upplåtelseavgifter   | <u>2 275 000</u>                 | <u>1 400 000</u>                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                     | <b>4 563 655</b>                 | <b>2 233 827</b>                 |
| <b>Förändring av likvida medel</b>   | <b>4 192 289</b>                 | <b>2 277 144</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>  | <b>7 898 380</b>                 | <b>5 621 236</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>  | <b><u>12 090 669</u></b>         | <b><u>7 898 380</u></b>          |

17

## **Not 1 Redovisningsprinciper**

---

*Belopp i kr om inget annat anges*

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om avvikelser förekommer framgår det av notanteckningarna nedan. Föreningen tillämpar K2-reglerna sedan 1 januari 2014, ingen omräkning av ingående balansen har gjorts.

### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### *Fordringar*

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### *Intäktsredovisning*

Föreningen tillämpar intäktsredovisning enligt BFNAR 2003:3. Som inkomst redovisar föreningen det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Medlemsavgifter och hyror redovisas som intäkt när det är sannolikt att de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att intäkten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### *Fond för yttre underhåll*

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på antagen underhållsplan, enligt föreningens stadgar.

### *Föreningens beskattning*

Föreningen beskattas på följande sätt:

Kommunal fastighetsavgift, tas ut för bostadslägenheter. För 2016 var avgiften kr 1 268 per lägenhet, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet.

Statlig fastighetsskatt tas ut för lokaler motsvarande 1% av taxeringsvärdet.



### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### Materiella anläggningstillgångar

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Byggnader           | 1%                |
| Mark                | Ingen avskrivning |
| Tvättstuga          | 5%                |
| EI-renovering       | 3,34%             |
| Renovering trapphus | 3,34%             |
| Säkerhetsdörrar     | 3,34%             |
| Fastighetsnät IT-Bo | 3,34%             |
| Inventarier         | 10%               |

| Not 2                             | Föreningens intäkter                   | 2015             | 2015             |
|-----------------------------------|--|------------------|------------------|
| <i>Hyres- och avgiftsintäkter</i> |  |                  |                  |
|                                   | Årsavgifter bostadsrätter              | 1 841 818        | 1 812 298        |
|                                   | Hyresintäkter bostäder                 | 516 447          | 607 989          |
|                                   | Hyresintäkter lokaler                  | 292 732          | 292 605          |
|                                   | Hyresintäkter Parkeringsplatser        | 3 600            | 3 600            |
| <i>Sidointäkter</i>               |  |                  |                  |
|                                   | Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 16 906           | 20 364           |
|                                   | Vidarefakturerade kostnader            | 2 400            | 2 400            |
|                                   | Öresutjämning                          | -143             | -145             |
|                                   | Försäkringsersättning                  | 72 113           | 0                |
|                                   |  | <b>2 745 873</b> | <b>2 739 111</b> |

| Not 3                                    | Underhållskostnader                 | 2016             | 2015           |
|--|-------------------------------------|------------------|----------------|
| <i>Löpande underhåll/reparationer</i>    |                                     |                  |                |
|  | Hyreslägenheter / Lokaler           | 41 387           | 45 382         |
|  | Ombyggnads-&Överlåtelsebesiktningar | 15 625           | 6 250          |
|  | Lägenhetsreparationer               | 408 872          | 867            |
|  | Värme/Ventilation/Sanitet/EI        | 78 235           | 34 367         |
|  | Huskropp, övrigt                    | 42 196           | 23 186         |
|  | Markytor                            | 0                | 104 889        |
|  |                                     | <b>586 315</b>   | <b>214 941</b> |
| <i>Periodiskt underhåll/reparationer</i> |                                     |                  |                |
|  | Tak                                 | 0                | 287 000        |
|  | Stamspolning                        | 0                | 18 774         |
|  | Undercentral                        | 323 400          | 0              |
|  | OVK Besiktning                      | 40 020           | 82 426         |
|  | Underhållsplan                      | 0                | 20 625         |
|  | Inventering inför yttre renovering  | 72 313           | 0              |
|  | Troax inredning källare             | 29 126           | 0              |
|  |                                     | <b>464 859</b>   | <b>408 825</b> |
|  |                                     | <b>1 051 174</b> | <b>623 766</b> |

| <b>Not 4 Driftskostnader</b>   | <b>2016</b>      | <b>2015</b>      |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Uppvärmning                    | 666 399          | 624 668          |
| Fastighets el                  | 74 937           | 67 145           |
| Vatten                         | 105 943          | 106 371          |
| Sophämtning                    | 110 633          | 95 141           |
| Städning                       | 5 600            | 37 492           |
| Snöröjning                     | 18 538           | 21 567           |
| Kabel TV / Internet            | 46 876           | 46 472           |
| Fastighetsförsäkring           | 22 445           | 21 916           |
| Förvaltningskostnader          | 236 000          | 228 420          |
| Bevakning                      | 13 010           | 8 848            |
| Kommunalavgift/Fastighetsskatt | 105 964          | 105 384          |
| Förbrukningsmaterial           | 13 259           | 0                |
| Avgår avdragsgill moms         | <u>-35 037</u>   | <u>-37 484</u>   |
|                                | <b>1 384 567</b> | <b>1 325 940</b> |

| <b>Not 5 Administration</b> | <b>2016</b>    | <b>2015</b>    |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Telefon/Data/Internet       | 387            | 5 678          |
| Mäklararvode                | 91 000         | 0              |
| Styrelsearvode              | 99 694         | 57 476         |
| Revisionsarvode             | 19 038         | 18 750         |
| Föreningsverksamhet         | 4 700          | 4 700          |
| Advokat & Juristarvode      | 61 082         | 38 775         |
| Bankavgifter                | 4 577          | 4 204          |
| Medlemsavgifter             | 15 700         | 0              |
| Övriga externa kostnader    | <u>7 777</u>   | <u>3 209</u>   |
|                             | <b>303 955</b> | <b>132 792</b> |

| <b>Not 6 Avskrivningar</b> | <b>2016</b>    | <b>2015</b>    |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Byggnader                  | 391 875        | 391 875        |
| Tvättstuga                 | 36 612         | 36 612         |
| El-renovering              | 85 533         | 85 533         |
| Säkerhetsdörrar            | 32 530         | 32 530         |
| Renovering trapphus        | 78 422         | 78 422         |
| Fastighetsnät IT-Bo        | 29 700         | 29 700         |
| Inventarier                | <u>7 331</u>   | <u>9 775</u>   |
|                            | <b>662 003</b> | <b>664 447</b> |

| <b>Not 7 Finansiella poster</b>     | <b>2016</b>    | <b>2015</b>    |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Intäkter</i>                     |                |                |
| Ränteintäkter, bank                 | 42 810         | 46 028         |
| Krav- & ränteintäkter, boende       | <u>2 775</u>   | <u>1 935</u>   |
|                                     | 45 585         | 47 963         |
| <i>Kostnader</i>                    |                |                |
| Räntekostnader långfristiga skulder | <u>423 345</u> | <u>545 122</u> |
|                                     | 423 345        | 545 122        |
|                                     | <b>377 760</b> | <b>497 159</b> |

17

**Not 8 Byggnader och Mark** **2016** **2015**

**Byggnader**

Föreningens fastighet består av Lyckohjulet 5. Fastigheten hade år 2016 ett taxeringsvärde på tkr 61 974 (58 086) varav markvärde tkr 29 541 (27 439).

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

*Vid årets början*

|                       |                  |                  |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Byggnad               | 39 187 499       | 39 187 499       |
| Tvättstuga, nybyggnad | 732 240          | 732 240          |
| El-renovering         | 2 566 000        | 2 566 000        |
| Säkerhetsdörrar       | 975 830          | 975 830          |
| Renovering trapphus   | <u>2 352 648</u> | <u>2 352 648</u> |
|                       | 45 814 217       | 45 814 217       |

*Nyanskaffningar*

|  |            |            |
|--|------------|------------|
|  | <u>0</u>   | <u>0</u>   |
|  | 45 814 217 | 45 814 217 |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

*Vid årets början*

|                       |                |                |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Byggnader             | 2 204 297      | 1 812 422      |
| Tvättstuga, nybyggnad | 183 060        | 146 448        |
| El-renovering         | 338 859        | 253 326        |
| Säkerhetsdörrar       | 160 347        | 127 817        |
| Renovering trapphus   | <u>313 688</u> | <u>235 266</u> |
|                       | 3 200 251      | 2 575 279      |

*Årets avskrivning enligt plan*

|                       |                |                |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Byggnader             | 391 875        | 391 875        |
| Tvättstuga, nybyggnad | 36 612         | 36 612         |
| El-renovering         | 85 533         | 85 533         |
| Säkerhetsdörrar       | 32 530         | 32 530         |
| Renovering trapphus   | <u>78 422</u>  | <u>78 422</u>  |
|                       | <u>624 972</u> | <u>624 972</u> |

**Planenligt restvärde vid årets slut**

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>41 988 994</b> | <b>42 613 966</b> |
|--|-------------------|-------------------|

**Mark**

**Bokfört värde vid årets slut**

|  |                          |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|
|  | <b><u>23 014 881</u></b> | <b><u>23 014 881</u></b> |
|  | <b>65 003 875</b>        | <b>65 628 847</b>        |

**Not 9 Inventarier** **2016** **2015**

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

*Vid årets början*

|                     |               |               |
|---------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsnät IT-Bo | 891 000       | 891 000       |
| Inventarier         | <u>97 750</u> | <u>97 750</u> |
|                     | 988 750       | 988 750       |

*Nyanskaffningar*

|  |          |          |
|--|----------|----------|
|  | <u>0</u> | <u>0</u> |
|  | 988 750  | 988 750  |

*11*

## Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

|                     |               |               |
|---------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsnät IT-Bo | 167 099       | 137 399       |
| Inventarier         | <u>48 875</u> | <u>39 100</u> |
|                     | 215 974       | 176 499       |

Årets avskrivning enligt plan

|                     |               |               |
|---------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsnät IT-Bo | 29 700        | 29 700        |
| Inventarier         | <u>7 331</u>  | <u>9 775</u>  |
|                     | <u>37 031</u> | <u>39 475</u> |

**Planenligt restvärde vid årets slut** **735 745** **772 776**

| <b>Not 10 Övriga fordringar</b> | <b>2016</b>   | <b>2015</b>   |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto                     | 16 314        | 16 081        |
| Skattefordran                   | 15 036        | 15 616        |
| Mervärdesskatt                  | <u>2 873</u>  | <u>0</u>      |
|                                 | <b>34 223</b> | <b>31 697</b> |

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                   | <b>2016</b>   | <b>2015</b>   |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremie    | 7 556         | 7 335         |
| Förutbetald Stokab                | 6 981         | 6 981         |
| Förutbetald Com Hem               | 4 858         | 4 738         |
| Bevakning                         | 2 715         | 2 479         |
| Förvaltningsarvode                | 22 113        | 21 875        |
| Försäkringsersättning vattenskada | <u>29 293</u> | <u>0</u>      |
|                                   | <b>73 516</b> | <b>43 408</b> |

## Not 12 Skulder till kreditinstitut

| Kreditinstitut                             | Räntesats    | Amortering 2016 | Villkors änd. | Skuld             | Skuld             |
|--|--------------|-----------------|---------------|-------------------|-------------------|
| SBAB                                       | 103640 2,41% | 0               | 2017-04-18    | 6 000 000         | 6 000 000         |
| SBAB                                       | 103926 0,85% | 16 160          | 3-månader     | 5 983 840         | 6 000 000         |
| SBAB                                       | 104000 2,62% | 27 083          | 2018-04-18    | 5 908 642         | 5 935 725         |
| SBAB                                       | 104035 0,70% | 23 102          | 3-månader     | <u>5 960 738</u>  | <u>5 983 840</u>  |
| Angiven ränta avser ränta på bokslutsdagen |              |                 |               | 23 853 220        | 23 919 565        |
| Avgår kortfristig del                      |              |                 |               | <u>-75 144</u>    | <u>-50 000</u>    |
| Summa långfristig skuld                    |              |                 |               | <b>23 778 076</b> | <b>23 869 565</b> |

## Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Uttagna pantbrev i fastigheten:

13(12)

Lyckohjulet 5

|                                 |      |      |                   |                   |
|---------------------------------|------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | 3 st | SBAB | <u>28 000 000</u> | <u>28 000 000</u> |
|                                 |      |      | 28 000 000        | 28 000 000        |

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

19



| <b>Not 13 Övriga skulder</b> | <b>2016</b> | <b>2015</b>   |
|------------------------------|-------------|---------------|
| Arbetsgivaravgift            | 0           | 12 976        |
| Mervärdesskatt               | <u>0</u>    | <u>34</u>     |
|                              | <b>0</b>    | <b>13 010</b> |

| <b>Not 14 Upplupna kostnader och Förutbetalda intäkter</b> | <b>2016</b>    | <b>2015</b>    |
|--|----------------|----------------|
| Styrelsearvode   | 98 400         | 41 300         |
| Förutbetalda avgifter/hyra                                 | 251 788        | 258 168        |
| Revisorarvode  | 20 000         | 20 000         |
| Fjärrvärme   | 93 741         | 87 752         |
| Elkostnad  | 14 332         | 13 682         |
| Vatten   | 0              | 66 137         |
| ÅF Infrastructur   | 18 275         | 0              |
| Hushålls- och grovsopor                                    | 10 186         | 4 034          |
| OVK  | 0              | 13 826         |
| Hyreslägenheter spis och kylskåp                           | 0              | 12 128         |
| Övrigt   | <u>0</u>       | <u>9 524</u>   |
|  | <b>506 722</b> | <b>526 551</b> |

Hägersten 2017-04-21



Fredrik Nörberg  
Ordförande



Marja Larsson



Pauliina Salomaa



Riad Karadja



Astrid Robillard

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits ~~2016~~

2017-05-08



Per Engzell

Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lyckohjulet 5, org.nr 769619-6133

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lyckohjulet för år 2016.

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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*

Mitt 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 mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god

revisionsmed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lyckohjulet för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. 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 trygghetssätt.

### ***Revisorns ansvar***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed mitt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2017-05-08



Per Engzell

Auktoriserad revisor