

Årsredovisning 2017

Brf Lyckohjulet 5

Brf Lyckohjulet 5, 769619-6133

Förvaltningsberättelse

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, byggår 1946 och renoverades 1982. Marken på 7029 kvm är friköpt. Föreningen omfattar 68 lägenheten varav 60 är bostadsrätter och 8 hyresrätter. Föreningen har 8 lokaler, varav en föreningslokal.

Styrelse

På ordinarie föreningsstämma 2017-05-11 valdes till styrelse:

Ordförande Pauliina Salomaa, 1 år

Ordinarie ledamöter Maija Bigestans, 2 år
 Astrid Robillard, 1 år
 Birgitta Gugg, 1 år
 Marja Larsson, 2 år

Suppleanter Petra Nord, 1 år
 Birgitta Heron, 1 år

Olika sekreterare har valts till varje styrelsemöte (oftast Marja Larsson).

Valberedning

Valberedningen har haft följande sammansättning:
Linnea Lind och Fredrik Norberg

Revisorer

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

Inget val av internrevisor från föreningen skedde vid föregående årsmöte.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Vidtagna åtgärder i fastigheten – investeringar - förbättringsarbeten

Under perioden har följande projekt genomförts i fastigheten:

- Kontroll och uppmärkning av samtliga förråd
- Möjliggjort för miljövänlig kompostering från 20 nov 2017.
- Nytt torkskåp och serviceavtal för tvättstugan
- Timer på tvättmaskinerna så man inte ska kunna tvätta på natten.
- Städning av sopkärlen i miljöstugan är utförd
- Plantering av vårlökar och omplantering av krukväxter i rabatten skedde under hösten 2017.
- Knackat dörr för att identifiera ev. andrahandsuthyrning.
- Uppdaterat trivselregler på hemsidan och i entrén till varje port.
- Byte av portkod

Pågående / beslutade åtgärder

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

- Byta föreningslokalen mot en mindre lokal som i nuläget står tom, för att öka föreningens intäkter.
- Rensning av förråd som ej är uppmärkta
- Uppdatering av namnskyltar i portarna
- Utvärdering av teknisk förvaltare(Husskötsel)
- Ta ner träd som kan skada fasaden
- Ha en container att slänga skräp i till våren/sommaren.
- Fasadrenovering planeras ske under år 2020
- Månadsavgiften höjs med 5 procent från 1 sep 2018

Medlemsinformation

Föregående årsstämma

Föregående årsstämma hölls den 2017-05-11 i Finska Filadelfiakyrkan, Västberga allé 9.

Styrelsemöten

Styrelsen har under perioden haft 5 st protokollförda möten samt ett konstituerande styrelsemöte vid årsstämman.

Styrelsens arvode

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

Lägenhetsöverlåtelse

Under 2017 har 8 lägenheter överlåtit och föreningen har ombildat och sålt 1 lägenhet.

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 i form av städdagar/trädgårdsdagar och adventsfika där alla boende bjudits in att delta.

13

Flerårsöversikt

År	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Intäkter, tkr	2 685	2 746	2 739	2 659	2 678	2 839
Resultat, tkr	67	-1 034	-505	-524	-1 428	-1 955
Balansomslutning, tkr	80 954	77 963	74 381	72 782	71 304	73 001
Soliditet i %	70	68	67	66	65	63
Likviditet i %	2 407	1 502	1 084	1 088	460	460
Lån kr/kvm BR boyta	6 876	7 019	7 198	7 211	7 218	7 674

Eget Kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	52 140 000	8 781 637	2 200 000	-8 716 771	-1 033 586
Under året	900 000	2 260 000	300 000	-1 033 586	1 033 586
				-300 000	
Årets resultat					66 963
Belopp vid årets utgång	53 040 000	11 041 637	2 500 000	-10 050 357	66 963

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 ianspråktagande 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	-10 050 357
Årets vinst	<u>66 963</u>
	-9 983 394

Att disponeras sålunda:

Till reparationsfonden	
ianspråktagas	0
avsätts	800 000
I ny räkning balanseras	<u>-10 783 394</u>
	-9 983 394

3

Resultaträkning

Belopp i kr

Not

2017-01-01
2017-12-31

2016-01-01
2016-12-31

Föreningens intäkter	2	2 684 692	2 745 873
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	3	-183 584	-1 051 174
Driftkostnader	4	-1 324 575	-1 384 567
Administration	5	-207 009	-303 955
<i>Summa föreningens kostnader</i>		-1 715 168	-2 739 696
Resultat före avskrivningar		969 524	6 177
Avskrivningar	6	-666 891	-662 003
Resultat efter avskrivningar		302 633	-655 826
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-235 670	-377 760
Årets resultat		66 963	-1 033 586

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	36 199 452	36 591 327
Mark	8	23 014 881	23 014 881
Tvättstuga	8	475 956	512 568
El-renovering	8	2 056 075	2 141 608
Trapphus renovering	8	1 882 116	1 960 538
Säkerhetsdörrar	8	750 423	782 953
Fastighetsnät IT-Bo	9	664 501	694 201
Inventarier	9	<u>29 325</u>	<u>41 544</u>
Summa anläggningstillgångar		65 072 729	65 739 620
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-/avgifts fordran		47 045	25 412
Övriga fordringar	10	20 503	34 223
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	<u>76 078</u>	<u>73 516</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		143 626	133 151
<i>Kortfristiga placeringar</i>	12	10 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>		5 737 280	12 090 669
Summa omsättningstillgångar		15 880 906	12 223 820
Summa tillgångar		80 953 635	77 963 440

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		53 040 000	52 140 000
Upplåtelseavgifter		11 041 637	8 781 637
Fond för yttre underhåll		<u>2 500 000</u>	<u>2 200 000</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		66 581 637	63 121 637
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 050 357	-8 716 771
Årets resultat		<u>66 963</u>	<u>-1 033 586</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-9 983 394	-9 750 357
Summa eget kapital		56 598 243	53 371 280
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	23 695 779	23 778 076
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut, kortfristig del	13	80 000	75 144
Leverantörsskulder		90 680	232 218
Övriga skulder	14	1 034	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	<u>487 899</u>	<u>506 722</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		659 613	814 084
Summa skulder		24 355 392	24 592 160
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 953 635	77 963 440

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	411 793	-549 862
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet :		
Avsatt till fond för yttre underhåll		
Avskrivningar	<u>666 891</u>	<u>662 003</u>
Betald skatt	<u>-109 160</u>	<u>-105 964</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	969 524	6 177
Erhållna räntor	87 310	45 585
Erlagda räntor	<u>-322 980</u>	<u>-423 345</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	733 854	-371 583
Förändringar i rörelsekapitalet		
Minskning av fordringar	0	0
Ökning av fordringar	-10 475	-52 370
Minskning av kortfristiga skulder	-159 327	0
Ökning av kortfristiga skulder	<u>0</u>	<u>77 731</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	564 052	-346 222
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader	0	0
Förvärv av markanläggningar	0	0
Förvärv av inventarier	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av skuld	-77 441	-66 345
Inbetalda insatser	900 000	2 355 000
Inbetalda upplåtelseavgifter	<u>2 260 000</u>	<u>2 275 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 082 559	4 563 655
Förändring av likvida medel	3 646 611	4 192 289
Likvida medel vid årets början	12 090 669	7 898 380
Likvida medel vid årets slut	<u>15 737 280</u>	<u>12 090 669</u>

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 2017 var avgiften kr 1 315 per lägenhet, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet.

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

13

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%
El-renovering	3,34%
Renovering trapphus	3,34%
Säkerhetsdörrar	3,34%
Fastighetsnät IT-Bo	3,34%
Inventarier	10%

Not 2	Föreningens intäkter	2017	2016
<i>Hyses- och avgiftsintäkter</i>			
	Årsavgifter bostadsrätter	1 891 159	1 841 818
	Hysesintäkter bostäder	487 277	516 447
	Hysesintäkter lokaler	290 796	292 732
	Hysesintäkter Parkeringsplatser	3 600	3 600
<i>Sidointäkter</i>			
	Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 620	16 906
	Vidarefakturerade kostnader	2 400	2 400
	Öresutjämning	-160	-143
	Försäkringsersättning	0	72 113
		2 684 692	2 745 873

Not 3	Underhållskostnader	2017	2016
<i>Löpande underhåll/reparationer</i>			
	Hyseslägenheter / Lokaler	4 480	41 387
	Ombyggnads- & Överlåtelsebesiktningar	0	15 625
	Lägenhetsreparationer	24 253	408 872
	Värme/Ventilation/Sanitet/El	73 088	78 235
	Huskropp, övrigt	75 771	42 196
	Markytor	5 992	0
		183 584	586 315
<i>Periodiskt underhåll/reparationer</i>			
	Undercentral	0	323 400
	OVK Besiktning	0	40 020
	Inventering inför yttre renovering	0	72 313
	Troax inredning källare	0	29 126
		0	464 859
		183 584	1 051 174

Not 4 Driftskostnader	2017	2016
Uppvärmning	648 414	666 399
Fastighets el	73 133	74 937
Vatten	122 097	105 943
Sophämtning	69 691	110 633
Städning	0	5 600
Snöröjning	0	18 538
Kabel TV / Internet	47 364	46 876
Fastighetsförsäkring	23 271	22 445
Förvaltningskostnader	236 952	236 000
Bevakning	21 499	13 010
Kommunalavgift/Fastighetsskatt	109 160	105 964
Förbrukningsmaterial	0	13 259
Avgår avdragsgill moms	<u>-27 006</u>	<u>-35 037</u>
	1 324 575	1 384 567

Not 5 Administration	2017	2016
Telefon/Data/Internet	462	387
Mäklararvode	55 000	91 000
Styrelsearvode	105 889	99 694
Revisionsarvode	19 294	19 038
Föreningsverksamhet	4 700	4 700
Advokat & Juristarvode	4 650	61 082
Bankavgifter	4 555	4 577
Medlemsavgifter	10 747	15 700
Övriga externa kostnader	<u>1 712</u>	<u>7 777</u>
	207 009	303 955

Not 6 Avskrivningar	2017	2016
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>12 219</u>	<u>7 331</u>
	666 891	662 003

13

Not 7	Finansiella poster	2017	2016
Intäkter			
	Ränteintäkter, bank	83 836	42 810
	Krav- & ränteintäkter, boende	<u>3 474</u>	<u>2 775</u>
		87 310	45 585
Kostnader			
	Räntekostnader långfristiga skulder	<u>322 980</u>	<u>423 345</u>
		322 980	423 345
		235 670	377 760

Not 8	Byggnader och Mark	2017	2016
--------------	---------------------------	-------------	-------------

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).

Ackumulerade 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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	2 596 172	2 204 297
Tvättstuga, nybyggnad	219 672	183 060
El-renovering	424 392	338 859
Säkerhetsdörrar	192 877	160 347
Renovering trapphus	<u>392 110</u>	<u>313 688</u>
	3 825 223	3 200 251

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>
	624 972	624 972

Planenligt restvärde vid årets slut

	41 364 022	41 988 994
--	-------------------	-------------------

Mark

Bokfört värde vid årets slut

	23 014 881	23 014 881
	64 378 903	65 003 875

13

Not 9 Inventarier	2017	2016
Ackumulerade anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
Fastighetsnät IT-Bo	891 000	891 000
Inventarier	<u>97 750</u>	<u>97 750</u>
	988 750	988 750
<i>Nyanskaffningar</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
	988 750	988 750
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
<i>Vid årets början</i>		
Fastighetsnät IT-Bo	196 799	167 099
Inventarier	<u>56 206</u>	<u>48 875</u>
	253 005	215 974
<i>Årets avskrivning enligt plan</i>		
Fastighetsnät IT-Bo	29 700	29 700
Inventarier	<u>12 219</u>	<u>7 331</u>
	<u>41 919</u>	<u>37 031</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	693 826	735 745

Not 10 Övriga fordringar	2017	2016
Skattekonto	8 663	16 314
Skattefordran	11 840	15 036
Mervärdesskatt	<u>0</u>	<u>2 873</u>
	20 503	34 223

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017	2016
Förutbetalda försäkringspremie	7 858	7 556
Upplupen ränteintäkt	53 331	0
Förutbetald Stokab	6 981	6 981
Förutbetald Com Hem	4 934	4 858
Bevakning	2 974	2 715
Förvaltningsarvode	0	22 113
Försäkringsersättning vattenskada	<u>0</u>	<u>29 293</u>
	76 078	73 516

Not 12 Kortfristiga placeringar	2017	2016
SBAB 2019-05-06 Placeringskonto 0,80%	7 000 000	0
SBAB 2019-05-08 Placeringskonto 0,81%	<u>3 000 000</u>	<u>0</u>
	10 000 000	0

13

Not 13 Skulder till kreditinstitut **2016** **2015**

Kreditinstitut	Räntesats	Amortering 2017	Villkors änd.	Skuld	Skuld
SBAB	103640 0,85%	0	3-månader	6 000 000	6 000 000
SBAB	103926 0,66%	23 102	3-månader	5 960 738	5 983 840
SBAB	104000 2,62%	29 326	2018-04-18	5 879 316	5 908 642
SBAB	104035 0,66%	25 013	3-månader	<u>5 935 725</u>	<u>5 960 738</u>
Angiven ränta avser ränta på bokslutsdagen				23 775 779	23 853 220
Avgår kortfristig del				<u>-80 000</u>	<u>-75 144</u>
Summa långfristig skuld				23 695 779	23 778 076

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Uttaga pantbrev i fastigheten:

Lyckohjulet 5	3 st	SBAB	<u>28 000 000</u>	<u>28 000 000</u>
Summa ställda säkerheter			28 000 000	28 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

Not 14 Övriga skulder **2017** **2016**

Mervärdesskatt	<u>1 034</u>	<u>0</u>
	1 034	0

Not 15 Upplupna kostnader och Förutbetalda intäkter

2017 **2016**

Styrelsearvode	100 408	98 400
Förutbetalda avgifter/hyra	254 405	251 788
Revisorarvode	20 000	20 000
Fjärrvärme	96 348	93 741
Elkostnad	14 244	14 332
ÅF Infrastructur	0	18 275
Hushålls- och grovsopor	<u>2 494</u>	<u>10 186</u>
	487 899	506 722

Hägersten 2018-03-25


Pauliina Salomaa

Ordförande


Marja Larsson


Birgitta Gugg


Astrid Robillard


Maija Bigestans

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2018-05-18


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 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflödeför 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 revisionsbedömning i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsbedömning 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 uppger, 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

revisionsbedömning 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 eventuella 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 2017 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 *Revisorans 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 betryggande sätt.

Revisorans 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 2018-05-18

Per Engzell
Auktoriserad revisor