

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Lyckohjulet 5

Org.nr. 769619-6133



Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	10

Brf Lyckohjulet 5

Org.nr. 769619-6133

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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, byggår 1946 och renoverades 1982. Marken på 7029 kvm är friköpt och ägs därmed av föreningen. Fastighetens yta är totalt 4294 kvm. Föreningen omfattar 68 lägenheten varav 61 är bostadsrätter och 7 hyresrätter. Föreningen har 8 lokaler, varav en föreningslokal. Den totala lokalyta är 377 kvm exklusive föreningslokalen.

Styrelse

På ordinarie föreningsstämma 2019-05-16 valdes till styrelse:

Ordförande

Sofia Strömberg, 2 år

Ordinarie ledamöter

Thomas Alf, 2 år

Marja Larsson, 1 år

Ann Mattsson, 2 år

Maija Bigestans 1 år (avgått på egen begäran)

Shamen Rahmani, 1 år (avgått på egen begäran)

Suppleanter

Birgitta Heron, 1 år

Jennie Boman, 1 år

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

Valberedning

Valberedningen har haft följande sammansättning:

Birgitta Gugg, Khalied El-Nawajhah och Kajsa Jakobsson.

Revisorer

Extern revisor har under perioden varit auktoriserad revisor Per Engzell, Engzells Revision AB. Inget val av interrevisor 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:

Byte av förvaltare

Den första september bytte föreningen till Nordstaden AB för ekonomisk- och teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel. Byte av städbolag har även ägt rum under året, den första september tog Skurgubben Städservice AB över städningen av våra allmänna utrymmen. Förening har även tecknat avtal för regelbunden rengöring av sopkärl både i miljöstugan och utomhus. Avtal för snöröjning har tecknats med Två Smälänningar.

Renovering av fastigheten

Under året har upphandling av entreprenörer för renovering av fasad, tak, balkong och fönster ägt rum med hjälp av AFRY. Tresson vann upphandlingen av hela projektet. Renoveringen påbörjades redan vecka 50 år 2019 och förväntas bli klar i oktober 2020 enligt Tressons tidsplan.

Brf Lyckohjulet 5

Org.nr. 769619-6133

Föreningens lån

Under året har vi varit i kontakt med SBAB ang. nya lån för att delvis finansiera renoveringen. Ett nytt lån kommer att tecknas på 5 miljoner kronor under mars 2020.

Avgiftshöjning

Det beslutades att en avgiftshöjning med 10 procent skulle ske från första september. Med underlag i de preliminära kostnader vi fått från Tresson, samtidigt beslutades att ingen avgiftshöjning kommer att ske under 2020. Därefter kommer detta utvärderas på nytt.

Försäljning av lägenhet

En lägenhet(hyresrätt) har under året sålts och därmed ombildats till bostadsrätt. Därmed har föreningens ekonomi stärkts ytterligare.

Lokaler

Idag är samtliga lokaler uthyrda och föreningslokalen används av byggtreprenörerna Tresson för att spara både pengar och plats på tomten.

Cykelrensning

Under hösten har en stor cykelrensning ägt rum. Alla cyklar som inte var uppmärkta placerades i ett av fastighetens förrådsutrymmen. Samtliga cyklar kommer att skänkas bort.

Trädgårdsdag

Under höstens städning togs träd och buskar i anslutning till fastigheten bort p.g.a. den kommande renoveringen. Tack vare mycket hjälp av engagerade boende i föreningen gick detta väldigt effektivt.

Medlemsinformation

Föregående årsstämma

Föregående årsstämma hölls den 2019-05-16 i Föreningslokalen, Dansbanevägen 26. Förening har även hållit två extrastämmor 2019-10-10 och 2019-11-12.

Styrelsemöten

Styrelsen har under perioden haft 15 stycken protokollförda möten samt ett konstituerande styrelsemöte efter årsstämman.

Styrelsens arvode

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

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. En informationsträff har anordnats i föreningslokalen med syfte att besvara frågor om kommande fasadrenovering. Eftersom det uppstått mycket frågor har även ett omfattande kompendium delats ut inför projektet. En informationsträff med byggtreprenören Tresson har även hållits.

Två trädgårdsdagar har anordnats under året där alla bjudits in att arbeta och fika tillsammans. En på hösten och en på våren. För att locka fler att delta på dessa trädgårdsdagar har biobiljetter delats ut till de som varit delaktiga.

Föreningens säte är Stockholms län, Stockholm kommun

Brf Lyckohjulet 5

Org.nr. 769619-6133

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 878	2 787	2 685	2 746
Resultat efter finansiella poster	-555	94	67	-1 034
Soliditet (%)	71,00	70	70	68
Balansomslutning	83 103	81 056	80 954	77 963
Kassalikviditet (%)	2 333,00	2082,00	2407,00	1502,00
Lån kr/kvm BR yta	6697	6847	6876	7019

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	53 040 000	11 041 637	3 300 000	-11 182 476
Ökning av insatskapital	900 000	1 790 750		
Reservering yttre fond			700 000	
Anspråkstagande av yttre fond			-207 000	
Årets resultat				-555 083
Belopp vid årets utgång	53 940 000	12 832 387	3 793 000	-11 737 559

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-11 182 476
Årets resultat	-555 083
	<u>-11 737 559</u>

Förslag till disposition:

Reservering till yttre fond	700 000
Balanseras i ny räkning	-12 437 559
	<u>-11 737 559</u>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

4

Brf Lyckohjulet 5
Org.nr. 769619-6133

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 878 155	2 787 474
Summa rörelseintäkter		<u>2 878 155</u>	<u>2 787 474</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 450 849	-1 800 199
Styrelsearvode		-101 029	-102 998
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4,5	-670 237	-670 173
Summa rörelsekostnader		<u>-3 222 115</u>	<u>-2 573 370</u>
Rörelseresultat		-343 960	214 104
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		70 489	102 973
Räntekostnader och liknande resultatposter		-281 613	-223 159
Summa finansiella poster		<u>-211 124</u>	<u>-120 186</u>
Resultat efter finansiella poster		-555 084	93 918
Resultat före skatt		-555 084	93 918
Årets resultat		<u>-555 084</u>	<u>93 918</u>

2

Brf Lyckohjulet 5
Org.nr. 769619-6133

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

63 128 766

63 753 931

Maskiner och andra tekniska anläggningar

5

668 317

681 443

Summa materiella anläggningstillgångar

63 797 083

64 435 374

Summa anläggningstillgångar

63 797 083

64 435 374

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

-585

42 047

Övriga fordringar

7 214

10 344

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

67 515

99 198

Summa kortfristiga fordringar

74 144

151 589

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

6

0

10 000 000

Summa kortfristiga placeringar

0

10 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank

19 232 112

6 468 909

Summa kassa och bank

19 232 112

6 468 909

Summa omsättningstillgångar

19 306 256

16 620 498

SUMMA TILLGÅNGAR

83 103 339

81 055 872

Brf Lyckohjulet 5

Org.nr. 769619-6133

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

66 772 387

64 081 637

Fond för yttre underhåll

3 793 000

3 300 000

Summa bundet eget kapital

70 565 387

67 381 637

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-11 182 476

-10 783 394

Årets resultat

-555 083

93 918

Summa fritt eget kapital

-11 737 559

-10 689 476

Summa eget kapital

58 827 828

56 692 161

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

23 447 973

23 565 765

Summa långfristiga skulder

23 447 973

23 565 765

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

113 896

110 000

Leverantörsskulder

297 096

156 492

Övriga skulder

-12 421

306

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

428 967

531 148

Summa kortfristiga skulder

827 538

797 946

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

83 103 339

81 055 872

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20-33
Inventarier, verktyg och installationer	10
Förbättringsutgifter på annans fastighet	

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2019	2018
Avgifter	2 111 178	1 951 107
Intäkter bostäder	429 450	466 661
Intäkter lokaler	301 280	279 217
Intäkter p-plats	3 640	3 600
Försäkringsersättning	17 810	77 689
Övrigt	14 797	9 200
	<hr/> 2 878 155	<hr/> 2 787 474

Not 3 Övriga externa kostnader	2019	2018
Löpande underhåll/reparationer, 2018	0	385 817
Fastighetsskötsel, avtal, reparationer 2019	242 075	0
Underhåll, fönster, fasad, balkong, 2019	757 218	0
El	68 488	84 101
Fjärrvärme	615 607	644 517
Vatten	127 831	127 767
Sopor	88 137	77 693
Fastighetsförsäkring	25 172	24 201
Kabeltv-bredband	41 013	47 665
Förvaltningsarvode	221 249	247 948
Fastighetsskatt	113 796	110 656
Revisionsarvode	19 500	19 250
Övriga rörelsekostnader	130 763	30 584
	<hr/> 2 450 849	<hr/> 1 800 199

Fördelning ändrat vid byta av förvaltare.

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 814 217	45 814 217
Mark	23 014 881	23 014 881
Utgående anskaffningsvärden	68 829 098	68 829 098
Ingående avskrivningar	-5 075 167	-4 450 195
Årets avskrivningar	-625 165	-624 972
Utgående avskrivningar	-5 700 332	-5 075 167
Redovisat värde	63 128 766	63 753 931
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	43 794 000	29 541 000
Byggnader	36 222 000	32 433 000
	80 016 000	61 974 000
Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 021 568	988 750
Inköp	31 946	32 818
Utgående anskaffningsvärden	1 053 514	1 021 568
Ingående avskrivningar	-340 125	-294 924
Årets avskrivningar	-45 072	-45 201
Utgående avskrivningar	-385 197	-340 125
Redovisat värde	668 317	681 443
Not 6 Kortfristiga placeringar	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristiga placeringar hos SBAB har upphört	0	10 000 000
	0	10 000 000
Not 7 Långfristiga lån	2019-12-31	2018-12-31
Lån, ränta	Tid	
SBAB, 0,94%	2020-04-20	5 960 738
SBAB, 1,08%	2020-03-09	5 908 642
SBAB, 1,33%	2022-05-10	5 813 173
SBAB, 1,59%	2024-03-08	5 879 316
		23 561 869
		5 983 840
		5 935 725
		5 847 558
		5 908 642
		23 675 765

år 2018, kortfristig del, 110 000 kr.

År 2019, kortfristig del, 113 896 kr.

NOTER

Övriga noter

Not 8	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	28 600 000	28 000 000

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet
Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Stockholm 2020-05-20


Sofia Strömberg


Thomas Alf

Ann Mattsson


Marja Larsson


Min revisionsberättelse har lämnats den *25/5 2020*


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 2019.

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 2019 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 misstag, 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

revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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 misstag, 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 2019 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

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 revisionsd 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 revisionsd 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 2020-05-25



Per Engzell

Auktoriserad revisor