

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Lyckohjulet 5

Org.nr. 769619-6133

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 2008-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2021-06-14 hos bolagsverket.

Föreningen är ett sk privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed ett äkta privatbostadsföretag.

Fastighetsfakta

Förvärvet

Föreningens fastighet med Fastighetsbeteckning Lyckohjulet 5 i Stockholms Kommun förvärvades 2010. Fastigheten är belägen på adresserna Dansbanevägen 8-28 (jämna nummer).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningens mark är friköpt och ägs därmed av föreningen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 1946.

Fastighetens yta är totalt 4294 kvm varav 377 kvm är lokalyta exklusive föreningslokalen. Föreningens friköpta markyta är 7029 kvm.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 61 lägenheter med bostadsrätt och 7 bostadshyresrätter samt 8 lokaler varav en är föreningslokal.

Parkering

Föreningen har 3 parkeringsplatser utomhus, samtliga är uthyrda.

Byggnadens tekniska status

Balkongbyte	2020
Fasadbyte	2020
Takbyte	2020
Fönsterbyte	2020

Medlemsinformation Städ/Trädgårdsdagar

Medlemmar vid årets ingång	82 st
Nyttillkomna medlemmar	12 st
Avgående medlemmar	15 st
Medlemmar vid årets utgång	79 st

Under året har 8 överlåtelser skett varav 0 upplåtelse, samt att styrelsen har beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Brf Lyckohjulet 5

Org.nr. 769619-6133

Under året har styrelsen delat ut 3 stycken nyhetsbrev.
Trädgårdsgruppen har anordnat 2 städ/trädgårdsdagar under året (en på våren och en på hösten).

Styrelsen

Birgitta Gugg	Ordförande
Petra Nord	Ledamot
Sven Lindeman	Ledamot
Jakub Szablowski	Ledamot
Linnéa Lind	Ledamot
Stephen Utterström	Suppleant
Petri Lindstedt	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Revisor

Extern revisor Per Engzell, Engzells revisionsbyrå AB (Auktoriserad revisor).
Inget val av intern revisor från föreningen skedde vid årsmötet.

Valberedning

Khalied El- Nawajhah Sammankallande
Monika Vestman

Stämmor

Ordinarie stämma hölls 2022-06-08

Förvaltare

Nordstaden Stockholm AB är teknisk och ekonomisk förvaltare.

Föreningens säte är Stockholms län, Stockholm kommun

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 095	3 048	2 983	2 878
Resultat efter finansiella poster	-378	-45	-22 435	-555
Soliditet (%)	55,33	55,75	55,71	71,00
Balansomslutning	65 006	65 191	65 319	83 103
Lån kr/kvm BR yta	7985	8033	8078	6697
Avgifter/kvm BR yta	659	644	644	600

Definitioner av nyckeltal, se noter

yta bostadsrätter, 3518 kvm.

9

Brf Lyckohjulet 5

Org.nr. 769619-6133

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	53 940 000	12 832 387	5 193 000	-35 617 598
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			700 000	-700 000
Årets resultat				-378 177
Belopp vid årets utgång	53 940 000	12 832 387	5 893 000	-36 695 775

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-36 317 598
Årets resultat	-378 177
	<hr/>
	-36 695 775

Förslag till disposition:

Reservering till yttre fond	700 000
Balanseras i ny räkning	-37 395 775
	<hr/>
	-36 695 775

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

A

Brf Lyckohjulet 5

Org.nr. 769619-6133

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01	2021-01-01
	Not	2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	<u>3 094 560</u>	<u>3 047 697</u>
Summa rörelseintäkter		3 094 560	3 047 697
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 245 227	-2 020 667
Styrelsearvode		-103 538	-92 796
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4,5	<u>-664 632</u>	<u>-664 632</u>
Summa rörelsekostnader		-3 013 397	-2 778 095
Rörelseresultat		81 163	269 602
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 271	5 575
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-471 611</u>	<u>-320 574</u>
Summa finansiella poster		-459 340	-314 999
Resultat efter finansiella poster		-378 177	-45 397
Årets resultat		<u>-378 177</u>	<u>-45 397</u>

Brf Lyckohjulet 5
Org.nr. 769619-6133

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

61 252 698

61 878 054

Maskiner och andra tekniska anläggningar

5

577 869

617 145

Summa materiella anläggningstillgångar

61 830 567

62 495 199

Summa anläggningstillgångar

61 830 567

62 495 199

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

16 753

1 638

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

75 753

70 873

Summa kortfristiga fordringar

92 506

72 511

Kassa och bank

Kassa och bank

3 083 102

2 623 273

Summa kassa och bank

3 083 102

2 623 273

Summa omsättningstillgångar

3 175 608

2 695 784

SUMMA TILLGÅNGAR

65 006 175

65 190 983

Brf Lyckohjulet 5

Org.nr. 769619-6133

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

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital**2022-12-31****2021-12-31**

Not

66 772 387

5 893 000

72 665 387

66 772 387

5 193 000

71 965 387**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

-36 317 598

-378 177-36 695 775

-35 572 201

-45 397-35 617 598**Summa eget kapital**

35 969 612

36 347 789

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

6

16 586 510

16 586 510

10 769 423

10 769 423

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

6

11 505 180

348 153

0

596 72012 450 053

17 491 840

115 307

470

466 15418 073 771**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****65 006 175****65 190 983**

Brf Lyckohjulet 5

Org.nr. 769619-6133

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. (K2)

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

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

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2022	2021
	Avgifter	2 321 230	2 264 616
	Intäkter bostäder	431 511	422 682
	Intäkter lokaler	283 797	296 764
	Intäkter p-plats	3 600	3 600
	Övrigt	54 422	60 035
		<u>3 094 560</u>	<u>3 047 697</u>

Not 3	Övriga externa kostnader	2022	2021
	Fastighetsskötsel, avtal, reparationer	705 985	544 720
	El	173 991	96 842
	Fjärrvärme	621 055	636 264
	Vatten	157 388	144 440
	Sopor	104 472	93 389
	Fastighetsförsäkring	31 813	30 298
	Kabeltv-bredband	21 310	20 777
	Förvaltningsarvode	201 337	192 916
	Övrig driftskostnad	0	953
	Fastighetsskatt	119 402	119 372
	Revisionsarvode	20 065	20 000
	Övriga rörelsekostnader	88 409	120 696
		<u>2 245 227</u>	<u>2 020 667</u>

Brf Lyckohjulet 5

Org.nr. 769619-6133

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	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	-6 951 044	-6 325 688
	Årets avskrivningar	-625 356	-625 356
	Utgående avskrivningar	-7 576 400	-6 951 044
	Redovisat värde	61 252 698	61 878 054
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	78 000 000	43 794 000
	Byggnader	51 611 000	36 222 000
		129 611 000	80 016 000
Not 5	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 083 952	1 083 952
	Utgående anskaffningsvärden	1 083 952	1 083 952
	Ingående avskrivningar	-466 807	-427 531
	Årets avskrivningar	-39 276	-39 276
	Utgående avskrivningar	-506 083	-466 807
	Redovisat värde	577 869	617 145
Not 6	Långfristiga lån	2022-12-31	2021-12-31
	Lån, ränta	Tid	
	SBAB, 2,89%	2027-04-16	5 908 642
	SBAB, 3,37%	2023-03-09	5 847 558
	SBAB, 3,15%	2023-05-10	5 735 640
	SBAB, 1,59%	2024-03-08	5 813 173
	SBAB, 1,06%	2025-02-14	4 956 250
			28 261 263
		28 091 690	

År 2022, två lån omförhandlas under år 2023, 11 505 180 kr.

År 2021, tre lån omförhandlas under kommande år, 17 491 840 kr.

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	28 600 000	28 600 000

Brf Lyckohjulet 5

Org.nr. 769619-6133

NOTER

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansslutning

Stockholm 2027-05-29

Birgitta Gugg

Linnéa Lind

Sven Lindeman

Petra Nord

Jakub Szablowski

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2027-04-28

Engzells Revision AB

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 2022.

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 2022 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 2022 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 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 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 revisionsmed 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 räkenskaper. 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 2023-04-28

Per Engzell
Auktoriserad revisor