



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Lyckebo

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Lyckebo

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2010 och 2019.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-07-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-09-02 och nuvarande stadgar registrerades 2002-11-12 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Lyckebo Samfällighetsförening. Samfälligheten förvaltar gång och cykelvägar, parkeringar, undercentral, kabel-tv, vatten och värme, utebelysning.

##### Styrelsen

|                     |           |                     |
|---------------------|-----------|---------------------|
| Inger Belin         | Ledamot   | Avgick oktober 2017 |
| Farid Ben Halima    | Ledamot   |                     |
| Peter Grandin       | Ledamot   |                     |
| Inga-Lill Johansson | Ledamot   |                     |
| Roger Kirkeby       | Ledamot   |                     |
| Johan Lindqvist     | Ledamot   |                     |
| Helena Ljung        | Suppleant |                     |

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Farid Ben Halima, Peter Grandin och Helena Ljung.

Styrelsen har under året avhållit 25 protokollförda sammanträden.

**Revisor**

Tommy Irénius

Ordinarie Extern

Företagarnas revisionsbyrå i Uppsala AB

**Valberedning**

Ann-Margret Bonin

Yvonne van Baal

Sammanställande

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-15.

**Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning       | Förvärv | Säte    |
|----------------------------|---------|---------|
| FULLERÖ 34:1               | 1982    | Uppsala |
| FULLERÖ 35:1               | 1982    | Uppsala |
| FULLERÖ 34:2               | 1982    | Uppsala |
| FULLERÖ 34:14, 35:8, 35:32 | 1982    | Uppsala |

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

**Byggnadsår och ytor**

Fastigheterna bebyggdes 1981 och består av 4 flerbostadshus och 4 småhus.

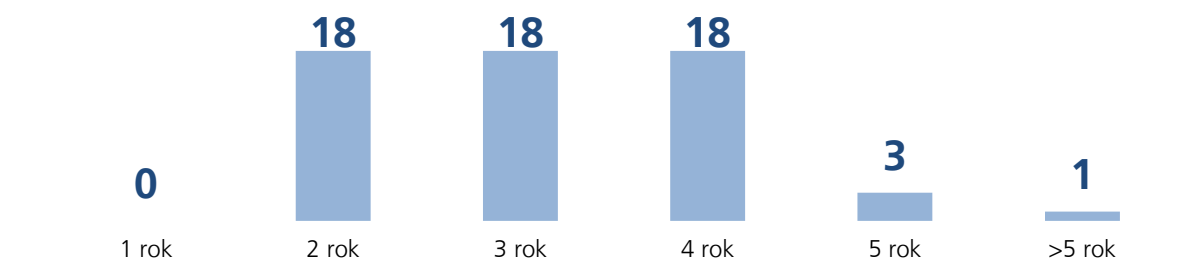
Fastigheternas värdeår är 1982.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 717 m<sup>2</sup>, varav 5 225 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 492 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Gemensamhetsutrymmen**

Bastu

Gemensamhetslokal

Två tvättstugor

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                                                   | År          | Kommentar                                  |
|--------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------|
| Fällning av träd nära fasader                                      | 2017        | Samtliga fastigheter                       |
| Byte av resterande FTX-aggregat och flätkåpor                      | 2017        | 48st, Samtliga fastigheter                 |
| Byte av ett torkskåp och torktumlare                               | 2017        | Kvartersgården                             |
| Byte av två tvättmaskiner                                          | 2017        | Kvartersgården                             |
| Påbörjat ny underhållsplan                                         | 2017 - 2018 | Samtliga fastigheter                       |
| Utbyte av rötskadade balkongstommar                                | 2017 - 2018 | Samtliga fastigheter                       |
| Utbyte av rötskadad fasadpanel                                     | 2017 - 2018 | Samtliga fastigheter                       |
| Nya balkongtak                                                     | 2017        | Flerfamiljshusen                           |
| Målning av träfasader                                              | 2017 - 2018 | Samtliga fastigheter                       |
| Byte av en fjärrvärmepåväxlare                                     | 2017        | Småhus/radhus                              |
| Spolning av dagvattenledningar                                     | 2017        | Flerfamiljshusen                           |
| Genomgång/syn av takavvattning                                     | 2017        | Flerfamiljshusen                           |
| Påbörjat arbete med förslag till nya stadgar                       | 2017 - 2018 | För föreningen                             |
| Utbyte av förrådslängans takavvattning                             | 2017        | Flerfamiljshusen                           |
| Nyckelhanteringssystem                                             | 2017        | Kvartersgården                             |
| Förnyring av buskage och häckar                                    | 2017 - 2018 | Samtliga fastigheter                       |
| OVK besiktning                                                     | 2017        | Samtliga fastigheter                       |
| Trädgårdsredskap och verktyg                                       | 2017 - 2018 | Kvartersgården                             |
| Kontor- och IT-satsningar                                          | 2017 - 2018 | Kvartersgården/styrelse                    |
| Tvätt o Byte utav virke i garage                                   | 2016        | 41 stycken i brf                           |
| Besiktning utav lekplatser Uppsala Kommun, samt åtgärdat fel av ML | 2016        | Två lekplatser vid flerfamiljshusen        |
| Byte av 6 st köksfläktar                                           | 2016        | Flerfamiljshusen                           |
| inköp utav nya buskar efter renovering utav lekplatser             | 2016        | Brf:s lekplatser                           |
| Byte av fläktar                                                    | 2016        | Byte av 6 utdömda fläktar                  |
| Byte av sand i sandlådorna                                         | 2016        | På grund av hälsorisk                      |
| Inoljning utav dörrlås och postfack                                | 2016        | Flerfamiljs husen                          |
| Brandservice plus SBA Pärm                                         | 2015        | Skyddsron                                  |
| OVK                                                                | 2015        | Åtgärdat 1 och 2                           |
| Byte av en tvättmaskin                                             | 2015        | Åldersrelaterat                            |
| Byte av fjärrvärmepåväxlare                                        | 2015        | Sönderrostat                               |
| Byte av två köksfläktar                                            | 2015        | Åldersrelaterat                            |
| Byte av entrédörrar                                                | 2013        | Åldersrelaterat                            |
| Trädbeskärning +stubbfräsning                                      | 2013        | yttreunderhåll                             |
| Byte av stuprör                                                    | 2013 - 2014 | Underhåll då el ledning legat ovanför mark |
| Byte av en tvättmaskin                                             | 2013        | Åldersrelaterat                            |
| Trapp och fasadbelysning                                           | 2012 - 2032 | Energibesparande                           |
| inköp av utemöbler                                                 | 2012 - 2022 | uppdatering av utemiljön                   |
| Byta av sand i sandlådorna                                         | 2012 - 2014 | Lekparker                                  |
| OVK Besiktning                                                     | 2012 - 2015 | Underhåll                                  |
| Byte av termostater till radiatorer                                | 2012 - 2022 | Energibesparande åtgärd                    |
| Uppfräsning av utemiljön                                           | 2010        | Gräsytor, buskar, bortfräsning av stubbar  |
| Byte av rör                                                        | 2010        | I kulvertarna i trappuppgångarna           |
| Stamspolning                                                       | 2010        | I kök och badrum                           |
| Underhåll av undercentralen                                        | 2010        | Delas med samfälligheten                   |

| Utfört underhåll                                                | År          | Kommentar                                             |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------|
| Kök                                                             | 2010        | Byte av spis                                          |
| Målning                                                         | 2010        | Solarie, Soprumsgolv                                  |
| Energibesparande strålsamlare                                   | 2009        | Monterade i kök, dusch och tvättstall                 |
| Nya ventilationsdon                                             | 2009        | I samlingslokalen och bastun.                         |
| Tätning av tak                                                  | 2008 - 2009 | Utbyte av skruv och tätningar på samtliga fastigheter |
| Säkerhetsdörrar monterade                                       | 2008        | Endast flerfamiljshusen                               |
| Postboxar i trapphusen                                          | 2008        | Endast flerfamiljshusen                               |
| Rörstambyte                                                     | 2003        | Endast flerfamiljshusen                               |
| Panelbyte och ommålning av fasadkrön                            | 2003 - 2004 | Endast flerfamiljshusen                               |
| Planerat underhåll                                              | År          | Kommentar                                             |
| Målning av träfasader                                           | 2017-2018   | Lägenheter och småhus/radhus                          |
| GDPR-översyn                                                    | 2018        | Ny lag                                                |
| Nya stadgar                                                     | 2018        | För föreningen                                        |
| Uppdatering av märkningssystem i trapphus                       | 2018        | Flerfamiljshusen                                      |
| Ramper till entréportar                                         | 2018        | Flerfamiljshusen                                      |
| Handikappanpassa toalett                                        | 2018        | Kvartersgården                                        |
| Stamspolning                                                    | 2018        | Flerfamiljshusen                                      |
| Två nya parkbänkar                                              | 2018        | Lekplats och infart                                   |
| Nya fotbollsmål                                                 | 2018        | Grönytor                                              |
| Utbyte av skärmväggar                                           | 2018        | Flerfamiljshusen                                      |
| Ny belysningsstyrning i trapphus                                | 2018        | Flerfamiljshusen                                      |
| Ny underhållsplan                                               | 2018        | Ny underhållsplan från 2019                           |
| Stubbfräsning                                                   | 2018        | Efter fällning av träd föregående år                  |
| Nytt nyckelsystem till kvartersgården                           | 2018        | Kvartersgården                                        |
| Ventilationsåtgärder i kvartersgården                           | 2018        | Kvartersgården                                        |
| Uppgradering av miljöskåp                                       | 2018        | Underlättande åtgärd                                  |
| Statusbesiktning tak och taksäkerhet                            | 2018-2019   | Flerfamiljshusen                                      |
| Ny gångvägsbelysning                                            | 2018-2019   | Flerfamiljshusen                                      |
| Ny ytterportsbelysning                                          | 2018-2019   | Flerfamiljshusen                                      |
| Områdesskyltar                                                  | 2018-2019   | Vid infarter                                          |
| Statusbesiktning av takavvattning för småhus/radhus             | 2018-2019   | Småhus/radhus                                         |
| Digitalisering och arkivering av föreningens samtliga ritningar | 2018-2019   | Värdefulla och viktiga handlingar                     |
| Utreda garagens status                                          | 2018-2019   | Inför framtiden, vad som måste göras                  |
| Statusbesiktning av fönster                                     | 2018-2019   | Samtliga fastigheter                                  |
| Injustering av föreningens hela värmesystem                     | 2018-2019   | Flerfamiljshusen, energibesparande åtgärd             |
| Arbeta mer med brandsäkerhetsåtgärder                           | 2018-2019   | Samtliga fastigheter                                  |
| Borttagning av rabatter och ny stenläggning                     | 2018-2020   | Flerfamiljshusen/kvartersgården                       |
| Återplantering av träd                                          | 2019-2020   | Nya positioner för träd som ej skadar fasaden         |
| Fasadtvätt av tegelväggar                                       | 2019-2020   | Flerfamiljshusen                                      |

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                    | Leverantör                          |
|--------------------------|-------------------------------------|
| Internetleverantör       | ComHem AB                           |
| Internet uppkopplingstyp | Bredband                            |
| Teknisk förvaltning      | ML Mark & Fastighetsservice         |
| Lägenhetsförteckning     | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Ekonomisk förvaltning    | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Städservice i Uppsala AB |                                     |
| OVK                      | Thorzelius                          |
| Brandsläckare            | Upplands Brandservice               |

## Övrig information

Detaljerad redovisning av not 6 styrelse och internrevisor:

**109.992 kr** motsvarar styrelsearvode.

**2.200 kr** motsvarar internrevisor som ligger utanför styrelsearbetet.

**19.203 kr** motsvarar övriga arvoden som ligger utanför styrelsearbetet t.ex. medlemmar som åtagit sig att utföra arbete för bostadsrättsföreningen.

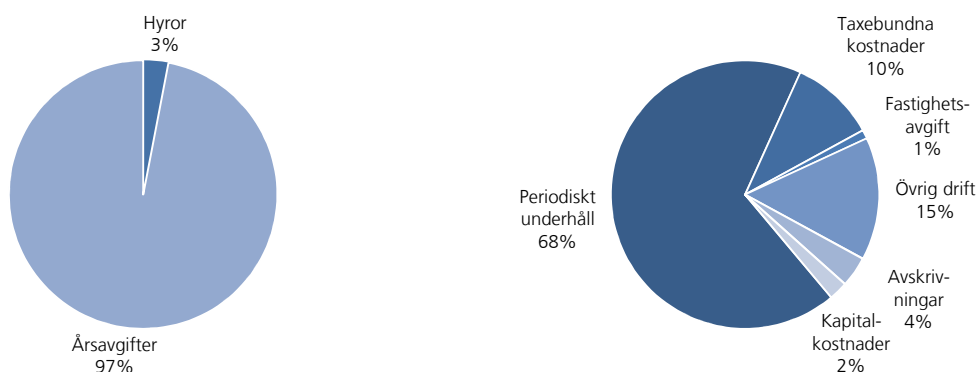
## Föreningens ekonomi

Föreningen gör åtgärder inför framtiden för att sänka driftskostnader och möjliggöra satsningar då fastigheterna är mer än 35 år. Flertalet åtgärder har redan genomförts och påbörjats. Fler åtgärder planeras under kommande år. Allt detta för att föreningen ska stå stark inför framtiden och säkerställa husens framtida underhåll.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                   | 2017              | 2016             |
|--------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>      | <b>4 010 657</b>  | <b>3 523 888</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                       |                   |                  |
| Rörelseintäkter                            | 3 779 595         | 3 851 829        |
| Finansiella intäkter                       | 52                | 1 259            |
| Minskning kortfristiga fordringar          | 37 055            | 0                |
| Ökning av långfristiga skulder             | 3 850 000         | 0                |
| Ökning av kortfristiga skulder             | 2 194 387         | 0                |
|                                            | <b>9 861 089</b>  | <b>3 853 088</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                       |                   |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar        | 9 658 522         | 2 546 725        |
| Finansiella kostnader                      | 230 276           | 253 925          |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 189 695           | 0                |
| Ökning av kortfristiga fordringar          | 0                 | 63 554           |
| Minskning av långfristiga skulder          | 0                 | 400 000          |
| Minskning av kortfristiga skulder          | 0                 | 102 115          |
|                                            | <b>10 078 493</b> | <b>3 366 319</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>       | <b>3 793 253</b>  | <b>4 010 657</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>   | <b>-217 404</b>   | <b>486 769</b>   |

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 687 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

De större händelserna för BRf Lyckebo under 2017 har varit att två stora entreprenader har genomförts, en målningsentreprenad med tillhörande byte av rötskadad fasadpanel och balkongstommar, samt byte av kvarvarande FTX-aggregat med tillhörande fläktkåpor. Utöver detta har föreningen även sett över befintliga avtal rörande teknisk och administrativ förvaltning. Detta arbete har resulterat i stora besparingar. Under 2018 kommer en ny lag gällande stadgar i bostadsrättsföreningar att börja gälla. Därför har föreningen arbetat hårt med ett nytt förslag till nya stadgar då de nuvarande är sedan 2002.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 58 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 76

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 75

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2017   | 2016  | 2015  | 2014  |
|------------------------------------------|--------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 701    | 701   | 701   | 701   |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 2 679  | 1 943 | 2 019 | 2 088 |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 166    | 139   | 225   | 162   |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 40     | 44    | 54    | 62    |
| Soliditet (%)                            | 24     | 53    | 50    | 49    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -6 489 | 675   | 282   | 287   |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 3 776  | 3 783 | 3 775 | 3 768 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 225 m<sup>2</sup> bostäder och 492 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser             | 2 323 997                  | 0                        | 0                                                                      | 2 323 997                  |
| Fond för yttre underhåll       | 3 745 145                  | 118 041                  | 0                                                                      | 3 627 104                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>6 069 142</b>           | <b>118 041</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>5 951 101</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | 5 826 038                  | -118 041                 | 675 229                                                                | 5 268 850                  |
| Årets resultat                 | -6 489 089                 | -6 489 089               | -675 229                                                               | 675 229                    |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-663 051</b>            | <b>-6 607 130</b>        | <b>0</b>                                                               | <b>5 944 079</b>           |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>5 406 091</b>           | <b>-6 489 089</b>        | <b>0</b>                                                               | <b>11 895 180</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                 |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------|
| årets resultat                                                     | -6 489 089      |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 5 944 079       |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -118 041        |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-663 051</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| <b>att i ny räkning överförs</b> | <b>-663 051</b> |
|----------------------------------|-----------------|

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2017               | 2016              |
|--------------------------------------------------|-------|--------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                    |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 3 776 246          | 3 783 247         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 3 349              | 68 582            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>3 779 595</b>   | <b>3 851 829</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                    |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -8 975 577         | -2 257 184        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -517 598           | -149 033          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -165 347           | -140 508          |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -379 938           | -377 209          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-10 038 460</b> | <b>-2 923 934</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>-6 258 865</b>  | <b>927 895</b>    |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                    |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 52                 | 1 259             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -230 276           | -253 925          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-230 224</b>    | <b>-252 666</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>-6 489 089</b>  | <b>675 229</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>-6 489 089</b>  | <b>675 229</b>    |

## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>                              | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |                   |                   |
| Byggnader och mark Not 8                       | 18 096 477        | 18 464 961        |
| Maskiner och inventarier Not 9                 | 202 234           | 23 994            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  | <b>18 298 711</b> | <b>18 488 955</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10  | 5 000             | 5 000             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> | <b>5 000</b>      | <b>5 000</b>      |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             | <b>18 303 711</b> | <b>18 493 955</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                   | 25 876            | 0                 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 11  | 3 807 699         | 4 085 035         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           | <b>3 833 575</b>  | <b>4 085 035</b>  |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                          |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | 1 456             | 4 455             |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    | <b>1 456</b>      | <b>4 455</b>      |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             | <b>3 835 031</b>  | <b>4 089 490</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        | <b>22 138 742</b> | <b>22 583 444</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |           | 2017-12-31        | 2016-12-31        |
|------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 2 323 997         | 2 323 997         |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 12    | 3 745 145         | 3 627 104         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>6 069 142</b>  | <b>5 951 101</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | 5 826 038         | 5 268 850         |
| Årets resultat                                 |           | -6 489 089        | 675 229           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-663 051</b>   | <b>5 944 079</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>5 406 091</b>  | <b>11 895 180</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 13,14 | 9 350 145         | 9 750 145         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>9 350 145</b>  | <b>9 750 145</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 4 650 000         | 400 000           |
| Leverantörsskulder                             |           | 401 019           | 139 930           |
| Skatteskulder                                  |           | 2 380             | 0                 |
| Övriga skulder                                 |           | 53 368            | 41 094            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 15    | 2 275 739         | 357 095           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>7 382 506</b>  | <b>938 119</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>22 138 742</b> | <b>22 583 444</b> |

## Noter

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar      | 2017  | 2016  |
|--------------------|-------|-------|
| Byggnader          | 67 år | 67 år |
| Port/säkerhetsdörr | 20 år | 20 år |
| Fasad              | 67 år | 67 år |
| Inventarier        | 5 år  | 5 år  |

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                 | 2017             | 2016             |
|-----------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter     | 3 661 645        | 3 661 645        |
| Hyror parkering | 24 000           | 25 050           |
| Hyror garage    | 90 650           | 96 600           |
| Öresutjämning   | -49              | -48              |
|                 | <b>3 776 246</b> | <b>3 783 247</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2017         | 2016          |
|-----------------|--------------|---------------|
| Övriga intäkter | 3 349        | 68 582        |
|                 | <b>3 349</b> | <b>68 582</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2017</b>      | <b>2016</b>      |
|--------------|----------------------------------------|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad          | 337 128          | 334 068          |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning     | 27 220           | 20 199           |
|              | Städning entreprenad                   | 54 218           | 51 832           |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 8 809            | 0                |
|              | Garage                                 | 25 200           | 19 500           |
|              | Gård                                   | 13 509           | 3 598            |
|              | Serviceavtal                           | 9 750            | 0                |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 10 057           | 8 560            |
|              | Brandskydd                             | 4 176            | 4 556            |
|              | Fordon                                 | 700              | 0                |
|              |                                        | <b>490 767</b>   | <b>442 313</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Fastighet förbättringar                | 24 545           | 0                |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 0                | 4 181            |
|              | Tvättstuga                             | 5 821            | 9 686            |
|              | Entré/trapphus                         | 2 863            | 2 063            |
|              | Lås                                    | 7 800            | 2 156            |
|              | VVS                                    | 22 093           | 15 110           |
|              | Värmeanläggning/undercentral           | 0                | 38 457           |
|              | Ventilation                            | 0                | 25 138           |
|              | Elinstallationer                       | 5 024            | 4 075            |
|              | Tak                                    | 6 313            | 0                |
|              | Balkonger/altaner                      | 0                | 30 712           |
|              | Garage/parkering                       | 4 331            | 3 588            |
|              | Vattenskada                            | 10 312           | 0                |
|              |                                        | <b>89 102</b>    | <b>135 166</b>   |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|              | Byggnad                                | 5 906            | 0                |
|              | Entré/trapphus                         | 6 247            | 0                |
|              | Lås                                    | 30 625           | 0                |
|              | VVS                                    | 69 551           | 3 750            |
|              | Värmeanläggning                        | 61 976           | 0                |
|              | Ventilation                            | 1 929 039        | 205 000          |
|              | Fasad                                  | 4 806 863        | 0                |
|              | Mark/gård/utemiljö                     | 0                | 50 606           |
|              | Garage/parkering                       | 0                | 66 250           |
|              |                                        | <b>6 910 207</b> | <b>325 606</b>   |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | Värme                                  | 948 132          | 795 464          |
|              | Sophämtning/renhållning                | 85 149           | 87 749           |
|              | Grovsopor                              | 11 282           | 0                |
|              |                                        | <b>1 044 563</b> | <b>883 213</b>   |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 106 902          | 103 522          |
|              | Samfällighetsavgift                    | 220 800          | 259 000          |
|              | Bredband                               | 5 717            | 4 484            |
|              |                                        | <b>333 419</b>   | <b>367 006</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>107 518</b>   | <b>103 880</b>   |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>8 975 577</b> | <b>2 257 184</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>          | <b>2017</b>    | <b>2016</b>    |
|--------------|------------------------------------------|----------------|----------------|
|              | Kreditupplysning                         | 3 370          | 1 226          |
|              | Tele- och datakommunikation              | 9 752          | 4 494          |
|              | Juridiska åtgärder                       | 23 999         | 30 469         |
|              | Inkassering avgift/hyra                  | 5 950          | 1 275          |
|              | Övriga förluster                         | 8 515          | 0              |
|              | Revisionsarvode extern revisor           | 15 937         | 15 406         |
|              | Föreningskostnader                       | 26 979         | 11 774         |
|              | Styrelseomkostnader                      | 23 439         | 0              |
|              | Fritids- och trivselkostnader            | 1 297          | 1 309          |
|              | Förvaltningsarvode                       | 67 436         | 65 637         |
|              | Administration                           | 34 160         | 4 105          |
|              | Korttidsinventarier                      | 58 774         | 0              |
|              | Konsultarvode                            | 232 092        | 7 438          |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För           | 5 900          | 5 900          |
|              |                                          | <b>517 598</b> | <b>149 033</b> |
| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2017</b>    | <b>2016</b>    |
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |                |                |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |                |                |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |                |                |
|              | Styrelse och internrevisor               | 131 395        | 112 344        |
|              | Sociala kostnader                        | 33 952         | 28 164         |
|              |                                          | <b>165 347</b> | <b>140 508</b> |
| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                     | <b>2017</b>    | <b>2016</b>    |
|              | Byggnad                                  | 326 564        | 326 564        |
|              | Förbättringar                            | 41 920         | 41 920         |
|              | Inventarier                              | 11 454         | 8 725          |
|              |                                          | <b>379 938</b> | <b>377 209</b> |

| <b>Not 8</b>  | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                         | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|---------------|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>            |                   |                   |
|               | Vid årets början                                  | 25 967 658        | 25 967 658        |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                 | <b>25 967 658</b> | <b>25 967 658</b> |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>     |                   |                   |
|               | Vid årets början                                  | -7 502 697        | -7 134 213        |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                   | -368 484          | -368 484          |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>           | <b>-7 871 181</b> | <b>-7 502 697</b> |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>        | <b>18 096 477</b> | <b>18 464 961</b> |
|               | I restvärdet vid årets slut ingår mark med        | 2 935 647         | 2 935 647         |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                             |                   |                   |
|               | Taxeringsvärde byggnad                            | 29 307 000        | 29 307 000        |
|               | Taxeringsvärde mark                               | 10 040 000        | 10 040 000        |
|               |                                                   | <b>39 347 000</b> | <b>39 347 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>               |                   |                   |
|               | Bostäder                                          | 38 771 000        | 38 771 000        |
|               | Lokaler                                           | 576 000           | 576 000           |
|               |                                                   | <b>39 347 000</b> | <b>39 347 000</b> |
| <b>Not 9</b>  | <b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>                   | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>            |                   |                   |
|               | Vid årets början                                  | 92 007            | 92 007            |
|               | Nyanskaffningar                                   | 189 695           | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                           | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                 | <b>281 702</b>    | <b>92 007</b>     |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>     |                   |                   |
|               | Vid årets början                                  | -68 013           | -59 288           |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                   | -11 454           | -8 725            |
|               | Utrangering/försäljning                           | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>    | <b>-79 467</b>    | <b>-68 013</b>    |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>         | <b>202 235</b>    | <b>23 994</b>     |
| <b>Not 10</b> | <b>ANDRA LÅNGFRISTIGA<br/>VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b> | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|               | Insats Bostadsrätterna Sverige                    | 5 000             | 5 000             |
|               |                                                   | <b>5 000</b>      | <b>5 000</b>      |

| <b>Not 11</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>     | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|---------------|------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Kundfordringar               | 14 253            | 0                 |
|               | Avräkning vidarefakturerings | 1 426             | 77 352            |
|               | Skattekonto                  | 223               | 223               |
|               | Skattefordran                | 0                 | 1 258             |
|               | Klientmedel hos SBC          | 3 335 038         | 1 665 925         |
|               | Placeringskonto hos SBC      | 456 759           | 2 340 277         |
|               |                              | <b>3 807 699</b>  | <b>4 085 035</b>  |

| <b>Not 12</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>     | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 3 627 104         | 3 509 063         |
|               | Reservering enligt stadgar          | 118 041           | 118 041           |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 0                 | 0                 |
|               | Bortjustering i samband med friköp  | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0                 | 0                 |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>3 745 145</b>  | <b>3 627 104</b>  |

| <b>Not 13</b> | <b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>             | <b>Räntesats<br/>2017-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2017-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2016-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|---------------|------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
|               | Swedbank                                       | 1,850 %                         | 2 000 000                    | 2 400 000                    | 2020-03-25                       |
|               | Swedbank                                       | 1,690 %                         | 3 360 000                    | 3 360 000                    | 2021-06-23                       |
|               | Swedbank                                       | 1,860 %                         | 4 390 145                    | 4 390 145                    | 2022-11-25                       |
|               | Swedbank                                       | 0,910 %                         | 4 250 000                    | 0                            | Rörlig ränta                     |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                 | <b>14 000 145</b>            | <b>10 150 145</b>            |                                  |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                 | -4 650 000                   | -400 000                     |                                  |
|               |                                                |                                 | <b>9 350 145</b>             | <b>9 750 145</b>             |                                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 000 145 kr.

| <b>Not 14</b> | <b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH<br/>EVENTUALFÖRPLIKTELSE</b>  | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|---------------|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar                                  | 16 883 593        | 15 019 593        |
|               | Eventualförpliktelser                                   | Inga              | Inga              |
| <b>Not 15</b> | <b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH<br/>FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|               | Arvoden                                                 | 0                 | 9 000             |
|               | Sociala avgifter                                        | 0                 | 2 828             |
|               | Ränta                                                   | 42 228            | 46 581            |
|               | Avgifter och hyror                                      | 279 913           | 298 686           |
|               | Fasad                                                   | 1 953 598         | 0                 |
|               |                                                         | <b>2 275 739</b>  | <b>357 095</b>    |

#### **Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

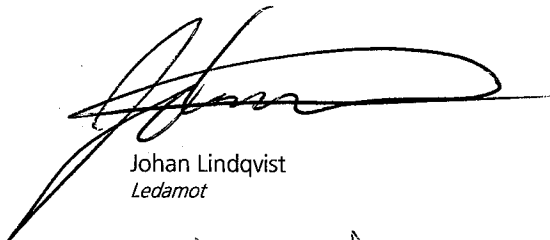
De större planerade satsningarna för BRf Lyckebo under 2018 kommer att vara en injustering av föreningens hela värmesystem då detta inte har varit injusterat sedan fastigheterna byggdes. Detta kommer att spara ca 10% av uppvärmningskostnaderna vilket motsvarar ungefär 100 tkr om året. Dessutom kommer föreningen att arbeta intensivt med en ny underhållsplan som kommer att baseras på trettio års sikt istället för den nuvarande som baseras på femton år. Detta för att föreningen ska ha ett mer långsiktigt underhållsarbete och tryggare och bättre ekonomisk planering då våra fastigheter är mer än 35 år.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STORVRETA den 2015 2018



Johan Lindqvist  
Ledamot



Farid Ben Halima  
Ledamot

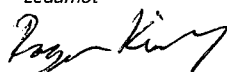


Peter Grandin  
Ledamot

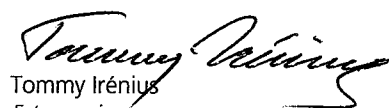


Inga-Lill Johansson  
Ledamot

Roger Kirkeby  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 916 2018



Tommy Irénius  
Extern revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lyckebo

Org.nr 716401-2671

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lyckebo för räkenskapsåret 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 2017-12-31 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 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 de 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. De 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*

Mina 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 revisionssed 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 Lyckebo för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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 vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar.

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 vinst eller förlust 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 vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Uppsala den 9 juni 2018

Företagarnas Revisionsbyrå i Uppsala AB

  
Tommy Irénius  
Godkänd revisor