

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Lycka

769631-6467

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lycka får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens radhus såldes under 2019, i vissa fall till reducerade priser. Inflyttning har skett successivt under året. Eftersom flertalet hus endast varit bebodda under del av året har intäkterna i form av månadsavgifter varit lägre än prognostiserat.

För täckande av de bortfall av likvida medel som föreningen drabbats av på grund av lägre intäkter för upplåtelser och månadsavgifter har Lindbacken Fastigheter genom sitt moderbolag Gillöga AB beslutat att avskriva sin fordran på föreningen om 5.000.000 kr samt tillskjuta ett belopp om 290.563 kr. Därmed har fastighetsvärdet reducerats med 5.290.563 kr.

Under året har det beslutats om en sänkning av månadsavgifterna då föreningens lån bundits till en lägre ränta än den kalkylerade i ekonomisk plan.

Medlemsinformation

Samtliga föreningens 18 bostadsrätter är sålda.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016 (11 mån)
Nettoomsättning	488	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-931	0	0	0
Balansomslutning	101 903	114 353	97 940	35 392
Soliditet (%)	65,1	3,5	0,0	0,0

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 000 000	950 000		3 950 000
Medlemsinsatser	51 000 000	12 315 000		63 315 000
Årets resultat			-930 856	-930 856
Belopp vid årets utgång	54 000 000	13 265 000	-930 856	66 334 144

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust -930 856

behandlas så att
i ny räkning överföres -930 856
-930 856

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. *ds*

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		487 619	0
Summa rörelseintäkter		487 619	0
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-190 232	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-717 839	0
Summa rörelsekostnader		-908 071	0
Rörelseresultat		-420 452	0
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-510 404	0
Summa finansiella poster		-510 404	0
Resultat efter finansiella poster		-930 856	0
Resultat före skatt		-930 856	0
Årets resultat		-930 856	0

25

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2	101 334 144	35 558 614
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	0	70 623 554
Summa materiella anläggningstillgångar		101 334 144	106 182 168

Summa anläggningstillgångar

101 334 144

106 182 168

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		179 154	0
Övriga fordringar		290 573	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 725	8 161
Summa kortfristiga fordringar		480 452	8 161

Kassa och bank

Kassa och bank		88 728	8 162 215
Summa kassa och bank		88 728	8 162 215
Summa omsättningstillgångar		569 180	8 170 376

SUMMA TILLGÅNGAR

101 903 324

114 352 544 *21*

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	54 000 000	3 000 000
Upplåtelseavgifter	13 265 000	950 000
Summa bundet eget kapital	67 265 000	3 950 000

Fritt eget kapital

Årets resultat	-930 856	0
Summa fritt eget kapital	-930 856	0
Summa eget kapital	66 334 144	3 950 000

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	35 000 000	35 000 000
Summa långfristiga skulder	35 000 000	35 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	4 488	54 542
Skatteskulder	297 500	311 900
Övriga skulder	0	74 958 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	267 192	78 002
Summa kortfristiga skulder	569 180	75 402 544

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

101 903 324

114 352 544

25

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnaden skrivs av enligt plan med 1% per år.

Mark skrivs ej av.

Not 2 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 558 614	34 858 239
Inköp	0	700 375
Omklassificeringar	71 783 931	0
Justerad köpeskilling aktier	-5 290 562	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 051 983	35 558 614
Årets avskrivningar	-717 839	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-717 839	0
Utgående redovisat värde	101 334 144	35 558 614

Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	70 623 554	63 024 419
Pågående nybyggnation	1 160 377	7 599 135
Omklassificering	-71 783 931	0
	0	70 623 554

Not 4 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	35 000 000	35 000 000
	35 000 000	35 000 000

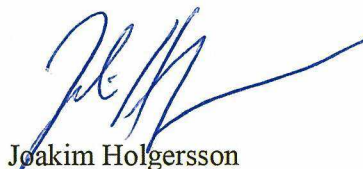
Not 5 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut. *ds*

Uppsala 2020-05-04



David Tomsic



Joakim Holgersson



Anders Rudengren

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-07

Ernst & Young AB



Daniel Stamenkovic
Auktoriserad revisor

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Lycka

769631-6467

Räkenskapsåret

2019

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Lycka intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma 2020- - . Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Uppsala 2020- -



David Tomsic

Föreningsstämmoprotokoll

fört vid Bostadsrättsföreningen Lyckas ordinarie föreningsstämma 2020- - .

§1 Ordförande

Till ordförande för stämman tillika protokollförare valdes David Tomsic.

§2 Justerare

Till att jämte ordföranden justera dagens protokoll utsågs Joakim Holgersson.

§3 Stämmans behörighet

Stämman förklarades vara i stadgeenlig ordning utlyst.

§4 Årsredovisning och revisionsberättelse

Årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2019 föredrogs.

§5 Resultat- och balansräkning

Resultaträkning och balansräkning fastställdes för räkenskapsåret.

§6 Resultatdisposition

I enlighet med styrelsens förslag beslutade man att den ansamlade förlusten, kronor -930 856, skulle disponeras enligt följande:

i ny räkning överföres

-930 856

§7 Ansvarsfrihet

Styrelsens ledamöter beviljades ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2019.

§8 Arvoden

Det beslutades att något styrelsearvode ej skulle utgå.

Det beslutades att ersättning till revisorn skulle utgå enligt räkning.

§9 Val

Det beslutades att styrelsen ska bestå av 3 ledamöter.

Till ledamöter för tiden intill nästa föreningsstämma hållits valdes:

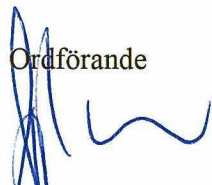
David Tomsic

Joakim Holgersson

Anders Rudengren

§10 Avslutning

Då inga övriga ärenden förelåg till behandling förklarades stämman avslutad.

Ordförande

David Tomsic

Justeras

Joakim Holgersson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lycka, org.nr 769631-6467

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lycka för år 2019.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättföreningen Lycka för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

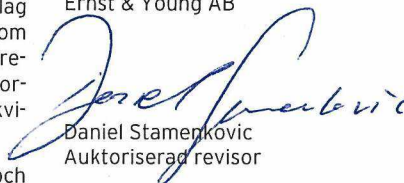
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 7 maj 2020

Ernst & Young AB



Daniel Stamenkovic
Auktoriserad revisor