

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Lyckohjulet 5

Org.nr. 769619-6133

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

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

Brf Lyckohjulet 5

Org.nr. 769619-6133

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf. Lyckohjulet 5 förvärvade fastigheten Lyckohjulet 5 av Svenska bostäder 2010-05-11 till ett belopp av 62 miljoner kronor. Fastigheten omfattar Dansbanevägen 8 - 28 i Hägersten, jämna nummer. Huskropparna är trevåningshus med källare, byggår 1946 och därefter renoverade 1982. Marken som omfattar 7029 kvm är friköpt och ägs därmed av föreningen. Fastighetens yta är totalt 4294 kvm och omfattar 68 lägenheter. Idag är 61 lägenheter bostadsrätter och 7 hyresrätter. Föreningen har 8 lokaler, varav en föreningslokal. Den totala lokalytan är 377 kvm exklusive föreningslokalen.

Styrelse

På ordinarie föreningsstämma 2020-05-27 valdes till styrelse:

Ordförande	Birgitta Gugg, 1 år
Ordinarie ledamöter	Thomas Alf, 1 år Ulf Fahlén, 1 år Marja Larsson, 1 år Ann Mattsson, 1 år Lisa Ström, 1 år
Suppleanter	Birgitta Heron, 1 år Sofia Strömberg, 1 år Christian Wahlgren, 1 år

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

Valberedning

Valberedningen har haft följande sammansättning:
Linnéa Lind, Khalied El-Nawajhah och Kajsa Jakobsson.

Revisorer

Extern revisor har under perioden varit auktoriserad revisor Per Engzell, Engzells Revision AB. Inget val av internrevisor från föreningen skedde vid föregående årsmöte.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Vidtagna åtgärder i fastigheten – investeringar - förbättringsarbeten

Under perioden har följande projekt genomförts i fastigheten:

Renovering av fastigheten

Renovering av fasad, tak, balkonger och fönster inleddes vecka 50 år 2019 med Tresson som entreprenör. Projektet höll tidsplanen och slutbesiktning genomfördes den 26 oktober 2020. Kostnaden för projektet landade inom den beräknade budgeten på 24 miljoner kronor (Slutsumman uppgår till 21,9 miljoner kronor).

Takras under renoveringen

Under fasadrenoveringen utfördes bilningsarbete för att demontera fastighetens balkonger, vilket fick till följd att innertak i totalt sex lägenheter rasade in. Drabbade boende har ersatts för detta till en kostnad av cirka 700 000 kronor som föreningen ligger ute med. Advokatbyrån DLA Piper jobbar med frågan om föreningen kan ersättas för hela eller delar av kostnaden, från entreprenören eller något av de inblandade försäkringsbolagen. Utfallet av det arbetet kommer att stå klart under 2021. Oavsett utfall så har renoveringen som nämnts hållit budget trots den extra kostnaden.

Brf Lyckohjulet 5

Org.nr. 769619-6133

Lokaler

Idag är samtliga lokaler uthyrda fränsett föreningslokalen. Arbete med att färdigställa ytterligare en lokal för uthyrning har påbörjats under 2020 med planerad uthyrningsstart 2021.

Förråd

Under trädgårdsdagen hösten 2020 tömdes ett antal tomma förråd och därefter har styrelsen organiserat så att alla trerumslägenheter har tillgång till två var. Ytterligare tomma förråd kommer att hyras ut under 2021.

Kontrakt och avgift för andrahandsuthyrning

Styrelsen har beslutat om krav på kontrakt för andrahandsuthyrning från och med 1 januari 2021. I och med detta tar föreningen även ut en avgift på 10 % av prisbasbeloppet per lägenhet och år.

Kontrakt för balkonginglasning

Efter fasadrenoveringen 2020 har styrelsen infört krav på att boende tecknar avtal inför inglasning av balkong. Avtalet reglerar att kostnader som uppkommer till följd av inglasningen tillfaller den boende och inte föreningen.

Byte av städleverantör

Från och med halvårsskiftet 2020 utför Maries Puts och Städ städningen av fastigheten. April till september sker städning varannan vecka, oktober till mars en gång i veckan. Bytet gjordes för att höja kvaliteten på städningen.

Döda träd fällda

Två döda träd på fastighetens baksida har under vintern 2020/21 tagits ner av Stockholms stad. Träden riskerade att falla och skada så väl personer som fastigheten. Arbetet utfördes gratis av staden efter att dess anställda rensat sly på föreningens mark av misstag.

Medlemsinformation

Medlemmar

Antal medlemmar 79 st vid årets slut (föregående år 78 st)

Föregående årsstämma

Föregående årsstämma hölls den 2020-05-27 i Electraparken, med anledning av covid-19-pandemin.

Styrelsemöten

Styrelsen har under perioden haft 17 st. protokollförda möten samt ett konstituerande styrelsemöte efter årsstämman.

Styrelsens arvode

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

Informationsbrev och sammankomster

Styrelsen har under perioden arbetat med att få ut information till medlemmar och hyresgäster om vad som händer i föreningen genom fyra stycken informationsbrev. Därutöver hölls ett informationsmöte om renoveringen i januari 2020 på Restaurang Mejram vid Karusellplan, där entreprenören närvarade och boende hade möjlighet att ställa frågor. Två trädgårdsdagar, en på våren och en på hösten, har anordnats där alla har bjudits in att arbeta och fika tillsammans.

Föreningens säte är Stockholms län, Stockholm kommun



Brf Lyckohjulet 5

Org.nr. 769619-6133

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 983	2 878	2 787	2 685
Resultat efter finansiella poster	-22 435	-555	94	67
Soliditet (%)	55,71	71,00	70	70
Balansomslutning	65 319	83 103	81 056	80 954
Lån kr/kvm BR yta	8078	6697	6847	6876
Avgifter/kvm BR yta	644	600	554	

Definitioner av nyckeltal, se noter

yta bostadsrätter, 3518 kvm.

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	3 793 000	-11 737 560
Reservering yttre fond			700 000	-700 000
Årets resultat				-22 434 642
Belopp vid årets utgång	53 940 000	12 832 387	4 493 000	-34 872 202

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-12 437 560
Årets resultat	-22 434 642
	<u>-34 872 202</u>
Förslag till disposition:	
Reservering till yttre fond	700 000
Balanseras i ny räkning	-35 572 202
	<u>-34 872 202</u>

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

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 983 408	2 878 155
Summa rörelseintäkter		<u>2 983 408</u>	<u>2 878 155</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-24 318 180	-2 450 849
Styrelsearvode		-121 288	-101 029
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4,5	<u>-667 690</u>	<u>-670 237</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-25 107 158</u>	<u>-3 222 115</u>
Rörelseresultat		-22 123 750	-343 960
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 771	70 489
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-332 663</u>	<u>-281 613</u>
Summa finansiella poster		<u>-310 892</u>	<u>-211 124</u>
Resultat efter finansiella poster		-22 434 642	-555 084
Årets resultat		<u>-22 434 642</u>	<u>-555 084</u>

A

Brf Lyckohjulet 5

Org.nr. 769619-6133

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Byggnader och mark	4	62 503 410	63 128 766
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	<u>656 421</u>	<u>668 317</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		63 159 831	63 797 083
Summa anläggningstillgångar		63 159 831	63 797 083

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		2 595	-585
Övriga fordringar		5 384	7 214
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>68 523</u>	<u>67 515</u>
Summa kortfristiga fordringar		76 502	74 144

Kassa och bank

Kassa och bank		<u>2 082 905</u>	<u>19 232 112</u>
Summa kassa och bank		2 082 905	19 232 112

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILLGÅNGAR		65 319 238	83 103 339
-------------------------	--	------------	------------

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

2020-12-31

2019-12-31

Not

66 772 387

4 493 000

71 265 387

66 772 387

3 793 000

70 565 387**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

-12 437 560

-22 434 642-34 872 202

-11 182 476

-555 083-11 737 559**Summa eget kapital**

36 393 185

58 827 828

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

6

16 604 752

16 604 752

11 692 489

11 692 489

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

6

11 815 041

120 517

-7 982

393 72512 321 301

11 869 380

297 096

-12 421

428 96712 583 022**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

65 319 238

83 103 339

/

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	2020	2019
Avgifter	2 264 616	2 111 178
Intäkter bostäder	415 211	429 450
Intäkter lokaler	276 734	301 280
Intäkter p-plats	3 600	3 640
Försäkringsersättning	0	17 810
Övrigt	23 247	14 797
	<hr/> 2 983 408	<hr/> 2 878 155

Not 3 Övriga externa kostnader	2020	2019
Fastighetsskötsel, avtal, reparationer	873 778	242 075
Underhåll, fönster, fasad, balkong	21 859 860	757 218
El	93 553	68 488
Fjärrvärme	585 492	615 607
Vatten	140 333	127 831
Sopor	102 343	88 137
Fastighetsförsäkring	28 040	25 172
Kabeltv-bredband	20 618	41 013
Förvaltningsarvode	223 706	221 249
Fastighetsskatt	117 332	113 796
Revisionsarvode	20 063	19 500
Övriga rörelsekostnader	253 062	130 763
	<hr/> 24 318 180	<hr/> 2 450 849

Brf Lyckohjulet 5

Org.nr. 769619-6133

NOTER**Noter till balansräkningen**

	2020-12-31	2019-12-31	
Not 4 Byggnader och mark			
Ingående anskaffningsvärden	45 814 217	45 814 217	
Mark	<u>23 014 881</u>	<u>23 014 881</u>	
Utgående anskaffningsvärden	68 829 098	68 829 098	
Ingående avskrivningar	-5 700 332	-5 075 167	
Årets avskrivningar	<u>-625 356</u>	<u>-625 165</u>	
Utgående avskrivningar	<u>-6 325 688</u>	<u>-5 700 332</u>	
Redovisat värde	62 503 410	63 128 766	
<i>Taxeringsvärden</i>			
Mark	43 794 000	43 794 000	
Byggnader	<u>36 222 000</u>	<u>36 222 000</u>	
	80 016 000	80 016 000	
Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2020-12-31	2019-12-31	
Ingående anskaffningsvärden	1 053 514	1 021 568	
Inköp	<u>30 438</u>	<u>31 946</u>	
Utgående anskaffningsvärden	1 083 952	1 053 514	
Ingående avskrivningar	-385 197	-340 125	
Årets avskrivningar	<u>-42 334</u>	<u>-45 072</u>	
Utgående avskrivningar	<u>-427 531</u>	<u>-385 197</u>	
Redovisat värde	656 421	668 317	
Not 6 Långfristiga lån	2020-12-31	2019-12-31	
Lån, ränta	Tid		
SBAB, 0,89%	2021-04-20	5 935 725	5 960 738
SBAB, 0,84%	2021-03-09	5 879 316	5 908 642
SBAB, 1,33%	2022-05-10	5 775 944	5 813 173
SBAB, 1,59%	2024-03-08	5 847 558	5 879 316
SBAB, 1,06%	2025-02-14	<u>4 981 250</u>	<u>0</u>
		28 419 793	23 561 869

år 2019. två lån omförhandlas under näst kommande år, 11 869 380 kr.

år 2020. två lån omförhandlas under näst kommande år, 11 815 041 kr.

Övriga noter

	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Ställda säkerheter		
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 balansomslutning

Stockholm 2021-05-25

Birgitta Gugg

Thomas Alf

Lisa Ström

Ann Mattsson

Majja Larsson

Ulf Fahlén

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-05-25

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 2020.

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 2020 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 revisionsssed 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

revisionsssed 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.

B

- 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 2020 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 revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionell skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2021-05-25



Per Engzell
Auktoriserad revisor