

# Årsredovisning 2018

**BRF LYCKLIGA GATAN**  
769605-6378

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2000-04-25.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kilen på adressen Södra långgatan 43 i Solna. Föreningen har 15 bostadsrätter om totalt 762 kvm och 4 lokaler om 266 kvm.

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

#### Styrelsens sammansättning

Wiklund David	Ledamot
↘ Ejresund Andreas	Ledamot
Sjöström Carl-Henrik	Ordförande

#### Valberedning

Ming Yao.

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

#### Revisorer

Håkan Daniels Revisor

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-12. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

#### Utförda historiska underhåll

2002 Markanläggning  
2007 Restaurang till affärslokal  
2012 Avlopp, dagbrunn

↘

UJ  
eh  
DW

2014 Tvättmaskiner  
2018 Ventilation *blev*

Planerade underhåll

2019 Balkonger *inbörnat*

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Rådrum

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Ekonomi

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

**Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 18 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 17 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

**Flerårsöversikt**

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	861	816	943	788
Resultat efter fin. poster	-1 104	-478	-197	29
Soliditet, %	58	62	63	63

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

**Förändringar i eget kapital**

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	7 828	-	-	7 828
Upplåtelseavgifter	3 745	-	-	3 745
Fond, yttre underhåll	621	-	54	675
Balanserat resultat	-2 956	-478	-54	-3 488
Årets resultat	-478	478	-1 104	-1 104
<b>Eget kapital</b>	<b>8 760</b>	<b>0</b>	<b>-1 104</b>	<b>7 656</b>

↪

*ch*  
*DW*

**Resultatdisposition**

Förlust att behandla:

Balanserat resultat	-3 434
Reservering yttre underhåll	-54
Årets resultat	<u>-1 104</u>
Totalt	<b>-4 593</b>

Styrelsen föreslår att förlusten behandlas enligt  
följande

Balanseras i ny räkning	<u>-4 593</u>
	<b>-4 593</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

↪

Ug  
ch  
DW

## Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		861	796
Rörelseintäkter		24	20
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>885</b>	<b>816</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-1 674	-933
Övriga externa kostnader	7	-67	-96
Personalkostnader	8	-74	-79
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-101	-101
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 916</b>	<b>-1 209</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 030</b>	<b>-393</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-76	-86
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-74</b>	<b>-86</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 104</b>	<b>-478</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 104</b>	<b>-478</b>

↳

U  
ch  
DW

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	12 047	12 140
Markanläggningar	11	18	23
Maskiner och inventarier	12	30	32
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 094</b>	<b>12 195</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 094</b>	<b>12 195</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		99	48
Övriga fordringar	13	67	67
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	48	49
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>214</b>	<b>165</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		853	1 910
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>853</b>	<b>1 910</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 068</b>	<b>2 075</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>13 162</b>	<b>14 270</b>

↪

Yf  
ch  
DW

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		12 248	12 194
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 248</b>	<b>12 194</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-3 488	-2 956
Årets resultat		-1 104	-478
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-4 593</b>	<b>-3 434</b>
<b>Ansamlad förlust</b>		<b>7 656</b>	<b>8 760</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	5 114	5 168
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 114</b>	<b>5 168</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		54	54
Leverantörsskulder		96	72
Övriga kortfristiga skulder		74	74
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	168	142
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>393</b>	<b>342</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>13 162</b>	<b>14 270</b>



ch Yf  
DW

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Lyckliga gatan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	10-30 år
Markanläggningar	20 år
Tvättmaskiner	20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Innan beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital i årets bokslut.

#### Fastighetsavgift

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mer tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2018	2017
Hysesintäkter, lokaler	341	327
Hysesintäkter, p-platser	14	14
Årsavgifter, bostäder	456	455
Övriga intäkter	76	20
<b>Summa</b>	<b>885</b>	<b>816</b>

4

ch UJ  
DW



<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Besiktning och service	17	11
Snöskottning	3	9
Städning	19	22
Övrigt	62	6
<b>Summa</b>	<b>101</b>	<b>47</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Reparationer	1 224	562
<b>Summa</b>	<b>1 224</b>	<b>562</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fastighetsel	41	42
Sophämtning	14	12
Uppvärmning	157	159
Vatten	21	24
<b>Summa</b>	<b>234</b>	<b>238</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Bredband	39	9
Fastighetsförsäkringar	24	23
Fastighetsskatt	49	48
Kabel-TV	4	4
<b>Summa</b>	<b>116</b>	<b>86</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Kameral förvaltning	35	34
Konsultkostnader	0	18
Revisionsarvoden	16	28
Övriga förvaltningskostnader	16	16
<b>Summa</b>	<b>67</b>	<b>96</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Löner, tjänstemän	56	60
Sociala avgifter	18	19
<b>Summa</b>	<b>74</b>	<b>79</b>

→

ch  
y  
BW

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	75	86
<b>Summa</b>	<b>76</b>	<b>86</b>

Not 10, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>13 918</b>	<b>13 918</b>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>13 918</b>	<b>13 918</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 778</b>	<b>-1 685</b>
Årets avskrivning	-93	-93
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 871</b>	<b>-1 778</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>12 047</b>	<b>12 140</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 554</i>	<i>3 554</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	10 394	10 394
Taxeringsvärde mark	7 673	7 673
<b>Summa</b>	<b>18 067</b>	<b>18 067</b>

Not 11, Markanläggningar	2018	2017
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>117</b>	<b>117</b>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>117</b>	<b>117</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-94</b>	<b>-88</b>
Årets avskrivning	-6	-6
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-99</b>	<b>-94</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>18</b>	<b>23</b>

↳

ch  
Ug  
DW

Not 12, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	40	40
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>40</u>	<u>40</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-8	-6
Avskrivningar	-2	-2
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-10</u>	<u>-8</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>30</u></u>	<u><u>32</u></u>

Not 13, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	3	67
Skattekonto	63	0
<b>Summa</b>	<u>67</u>	<u>67</u>

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Amortering	0	14
Försäkringspremier	22	0
Förvaltning	8	8
Kabel-TV	11	0
Räntor	1	19
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	9
<b>Summa</b>	<u>48</u>	<u>49</u>

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	2020-06-30	1,45 %	2 585	2 612
Stadshypotek	2019-06-30	1,44 %	2 583	2 610
<b>Summa</b>		ca: 1,55%	<u>5 168</u>	<u>5 222</u>
Varav amorteras inom 12 månader			54	54

↘

ch

Ug

DW

<b>Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Beräknat revisionsarvode	15	14
El	3	3
Förutbetalda avgifter/hyror	71	53
Löner	40	24
Sociala avgifter	13	7
Uppkost försäkring	0	2
Uppvärmning	22	21
Utgiftsräntor	0	18
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	0
<b>Summa</b>	<b>168</b>	<b>142</b>

<b>Not 17, Ställda säkerheter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	7 000	7 000
<b>Summa</b>	<b>7 000</b>	<b>7 000</b>

↪

ch 4

DW

## Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

---

Balkonger kommer att renoveras under 2019.

### Underskrifter

Solna, 2019 - 05 - 21

Ort och datum

David

Wiklund David  
Ledamot

Andreas

Ejresund Andreas  
Ledamot

Carl-Henrik

Sjöström Carl-Henrik  
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 05 - 22

Håkan Daniels

Håkan Daniels  
Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lyckliga gatan  
Org.nr. 769605-6378

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lyckliga gatan för år 2018.

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 2018 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.

### 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 den 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. 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

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 Brf Lyckliga gatan för år 2018 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens 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 bostadsrättslagen.

Stockholm den 22 maj 2019



Håkan Daniels

Auktoriserad revisor