

# 2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Lyckebo



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Lyckebo

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

---

### 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 att läsa om 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
Farid Ben Halima	Ledamot
Ann-Margret Bonin	Ledamot
Lena Eklund	Ledamot
Peter Grandin	Ledamot
Yvonne van Baal	Ledamot
Morgan Eriksson	Suppleant
Inge Sandström	Suppleant

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

Ann-Margret Bonin, Lena Eklund, Morgan Eriksson, Inge Sandström och Yvonne van Baal.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Tommy Irénius  
Ingalill Johansson

Suppleant Extern  
Ordinarie Intern

Företagarnas revisionsbyrå i Uppsala AB

### Valberedning

Helena Ljung  
Berit Sjulander

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-26.

### 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

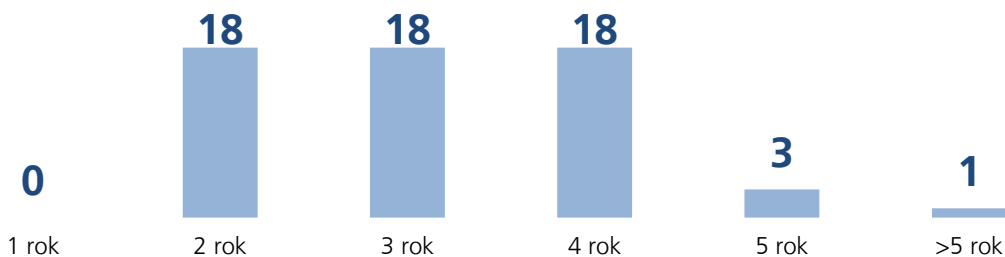
Fastigheterna bebyggdes 1981 och består av 4 flerbostadshus och 4 småhus.  
Fastigheternas värdeår är 1982.

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  
Solarium

### Kommentar

Solarium finns. Solbädden ägs och drivs av entreprenör.

### 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
Byte av sand i sandlådorna	2016	På grund av hälsorisk
Besiktning utav lekplatser Uppsala Kommun samt åtgärdat fel av ML	2016	Lekplatser två st. i flerfamiljshusen
Byte av 6 st köksfläktar	2016	Endast i flerfamiljshusen
Tvätt o Byte utav virke i garage	2016	41 stycken i brf
Inoljning utav dörrlås och postfack	2016	Flerfamiljshusen
inköp utav nya buskar efter renovering utav lekplatser	2016	Brfs lekplatser
OVK	2015	Åtgärdat 1 och2
Byte av en tvättmaskin	2015	Åldersrelaterat
Byte av två köksfläktar	2015	Åldersrelaterat
Brandservice plus SBA Pärm	2015	Skyddsron
Byte av fjärrvärmväxlare	2015	sönder rostad
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
Byte av radiatorer	2012 - 2022	Energibesparande åtgärd
OVK Besiktning	2012 - 2015	Underhåll
inköp av utemöbler	2012 - 2022	uppdatering av utemiljön
Trapp och fasadbelysning	2012 - 2032	Energibesparande
Byta av sand i sandlådorna	2012 - 2014	
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
Kök	2010	Byte av spis
Målning	2010	Solarie-, soprumsgolv
Energibesparande strålsamlare	2009	Monterade i kök, dusch och tvättställ
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	
Rörstambyte	2003	Endast flerfamiljshusen
Panelbyte och ommålning av fasadkrön	2003 - 2004	Endast flerfamiljshusen
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av fläktar	2017	Byte av 4 fläktar samt vid behov
Ny underhållsplan	2017	Uppdatering av nuvarande underhållsplan
Renovering av garage	2017	Målning
Målning av husfasader	2017	Lägenheter och småhus

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem AB
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	ML Mark & Fastighetservice
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städservice i Uppsala AB	
OVK	Thorzelius
Underhåll undercentralen	Uppsala rörteam AB
Brandsläckare	Upplands Brandservice

## Övrig information

Styrelsen har under 2016 haft 12 styrelsemöten under året

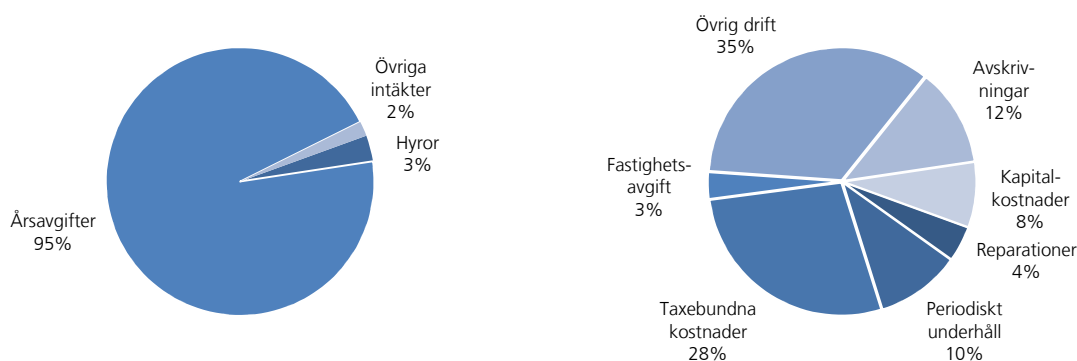
## Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2010 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2019.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 523 888</b>	<b>3 214 130</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 851 829	3 775 821
Finansiella intäkter	1 259	13 196
Minskning kortfristiga fordringar	0	4 565
Ökning av kortfristiga skulder	0	6 332
	<b>3 853 088</b>	<b>3 799 914</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 546 725	2 812 425
Finansiella kostnader	253 925	317 731
Ökning av kortfristiga fordringar	63 554	0
Minskning av långfristiga skulder	400 000	360 000
Minskning av kortfristiga skulder	102 115	0
	<b>3 366 319</b>	<b>3 490 156</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 010 657</b>	<b>3 523 888</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>486 769</b>	<b>309 758</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 7 412 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 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

Byte av köksfläktar, byte av sandlådesand, bortfräsning av tre stubbar, inköp av ny soffa till lokalen, inköp av buskar, inoljning utav dörrar och postfack

3 nya boende i föreningen under 2016

1 andrahandsuthyrning under 2016

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 58 st

Överlåtelser under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 74

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 76

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	701	701	701	701
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 943	2 019	2 088	2 165
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	139	225	162	129
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	44	54	62	60
Soliditet (%)	53	50	49	47
Resultat efter finansiella poster (tkr)	675	282	287	84
Nettoomsättning (tkr)	3 783	3 775	3 768	3 769

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

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	2 323 997	0	0	2 323 997
Fond för yttre underhåll	3 627 104	118 041	0	3 509 063
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>5 951 101</b>	<b>118 041</b>	<b>0</b>	<b>5 833 060</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	5 268 850	-118 041	281 652	5 105 239
Årets resultat	675 229	675 229	-281 652	281 652
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>5 944 079</b>	<b>557 188</b>	<b>0</b>	<b>5 386 891</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>11 895 180</b>	<b>675 229</b>	<b>0</b>	<b>11 219 951</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	675 229
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 386 891
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-118 041
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>5 944 079</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>5 944 079</b>
----------------------------------	------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 783 247	3 775 421
Övriga rörelseintäkter	Not 3	68 582	400
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 851 829</b>	<b>3 775 821</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 257 184	-2 565 362
Övriga externa kostnader	Not 5	-149 033	-118 398
Personalkostnader	Not 6	-140 508	-128 665
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-377 209	-377 209
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 923 934</b>	<b>-3 189 634</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>927 895</b>	<b>586 187</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 259	13 196
Räntekostnader och liknande resultatposter		-253 925	-317 731
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-252 666</b>	<b>-304 535</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>675 229</b>	<b>281 652</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>675 229</b>	<b>281 652</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8 18 464 961	18 833 445
Maskiner och inventarier	Not 9 23 994	32 719
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>18 488 955</b>	<b>18 866 163</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11 5 000	5 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>18 493 955</b>	<b>18 871 163</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 4 085 035	3 537 971
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>4 085 035</b>	<b>3 538 031</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	4 455	1 136
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 455</b>	<b>1 136</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>4 089 490</b>	<b>3 539 167</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>22 583 444</b>	<b>22 410 330</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 323 997	2 323 997
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 627 104	3 509 063
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 951 101</b>	<b>5 833 060</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		5 268 850	5 105 239
Årets resultat		675 229	281 652
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>5 944 079</b>	<b>5 386 891</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>11 895 180</b>	<b>11 219 951</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	9 750 145	10 150 145
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 750 145</b>	<b>10 150 145</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	400 000	400 000
Leverantörsskulder		139 930	252 242
Övriga skulder		41 094	39 749
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	357 095	348 243
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>938 119</b>	<b>1 040 234</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 583 444</b>	<b>22 410 330</b>

## Tilläggsupplysningar

### 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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Byggnader	67 år	67 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Fasad	67 år	67 år
Tvättmaskin	5 år	5 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgifter	3 661 645	3 661 645
Hyror parkering	25 050	24 750
Hyror garage	96 600	89 075
Öresutjämning	-48	-49
	<b>3 783 247</b>	<b>3 775 421</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Övriga intäkter	68 582	400
	<b>68 582</b>	<b>400</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	334 068	334 068
	Fastighetskötsel gård beställning	20 199	0
	Städning entreprenad	51 832	50 996
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	16 135
	Garage	19 500	23 400
	Gård	3 598	1 152
	Förbrukningsmateriel	8 560	10 190
	Brandskydd	4 556	2 221
		<b>442 313</b>	<b>438 162</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	4 181	0
	Tvättstuga	9 686	1 596
	Sophantering/återvinning	0	4 250
	Entré/trapphus	2 063	0
	Lås	2 156	194
	VVS	15 110	16 647
	Värmeanläggning/undercentral	38 457	22 512
	Ventilation	25 138	0
	Elinstallationer	4 075	10 937
	Balkonger/altaner	30 712	11 836
	Garage/parkering	3 588	1 465
	Vattenskada	0	18 614
		<b>135 166</b>	<b>88 051</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	3 750	0
	Värmeanläggning	0	41 750
	Ventilation	205 000	153 955
	Mark/gård/utemiljö	50 606	0
	Garage/parkering	66 250	0
		<b>325 606</b>	<b>195 705</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	Värme	795 464	1 332 829
	Sophämtning/renhållning	87 749	85 119
		<b>883 213</b>	<b>1 417 948</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	103 522	100 682
	Samfällighetsavgift	259 000	220 800
	Bredband	4 484	4 484
		<b>367 006</b>	<b>325 966</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>103 880</b>	<b>99 530</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 257 184</b>	<b>2 565 362</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Kreditupplysning	1 226	1 200
	Tele- och datakommunikation	4 494	4 126
	Juridiska Åtgärder	30 469	0
	Inkassering avgift/hyra	1 275	0
	Övriga förluster	0	2 714
	Revisionsarvode extern revisor	15 406	15 312
	Föreningskostnader	11 774	12 891
	Fritids- och trivselkostnader	1 309	2 311
	Förvaltningsarvode	65 637	63 066
	Administration	4 105	3 729
	Korttidsinventarier	0	1 295
	Konsultarvode	7 438	5 854
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 900	5 900
		<b>149 033</b>	<b>118 398</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	112 344	101 000
	Sociala kostnader	28 164	27 665
		<b>140 508</b>	<b>128 665</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	326 564	326 564
	Förbättringar	41 920	41 920
	Inventarier	8 725	8 725
		<b>377 209</b>	<b>377 209</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</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	-7 134 213	-6 765 729
	Årets avskrivningar enligt plan	-368 484	-368 484
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 502 697</b>	<b>-7 134 213</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>18 464 961</b>	<b>18 833 445</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 935 647	2 935 647
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	29 307 000	29 081 000
	Taxeringsvärde mark	10 040 000	8 030 000
		<b>39 347 000</b>	<b>37 111 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	38 771 000	36 775 000
	Lokaler	576 000	336 000
		<b>39 347 000</b>	<b>37 111 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	92 007	92 007
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>92 007</b>	<b>92 007</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-59 288	-50 563
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 725	-8 725
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-68 013</b>	<b>-59 288</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>23 994</b>	<b>32 719</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Avräkning vidarefakturering	77 352	9 474
	Skattekonto	223	137
	Skattefordran	1 258	5 608
	Klientmedel hos SBC	1 665 925	1 239 027
	Placeringskonto hos SBC	2 340 277	2 283 725
		<b>4 085 035</b>	<b>3 537 971</b>

<b>Not 11</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000	
		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>	
<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>	
	Vid årets början	3 509 063	3 395 342	
	Reservering enligt stadgar	118 041	113 721	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>3 627 104</b>	<b>3 509 063</b>	
<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2016-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Swedbank	1,850 %	2 400 000	2 800 000
	Swedbank	1,690 %	3 360 000	3 360 000
	Swedbank	1,860 %	4 390 145	4 390 145
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>10 150 145</b>	<b>10 550 145</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-400 000	-400 000
			<b>9 750 145</b>	<b>10 150 145</b>
				<b>Villkors- ändringsdag</b>
				2020-03-25
				2021-06-23
				2022-11-25

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 150 145 kr.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	15 019 593	15 019 593

<b>Not 15</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Målning av fasad och plåt i flerfamiljshus, lokal, förrådslänga, garage, samt 4 småhus
	Byte utav 4 köksfläktar
	Uppdatering av underhållsplan

<b>Not 16</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Arvoden	9 000	0
	Sociala avgifter	2 828	0
	Ränta	46 581	66 266
	Förutbetalda avgifter och hyror	298 686	281 977
		<b>357 095</b>	<b>348 243</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

STORVRETA den *2013* 2017



Inger Belin  
Ledamot



Farid Ben Halima  
Ledamot



Ann-Margret Bonin  
Ledamot



Lena Eklund  
Ledamot



Peter Grandin  
Ledamot



Yvonne van Baal  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den *24/4* 2017



Tommy Irénius  
Extern revisor



Ingalill Johansson  
Intern revisor



## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lyckebo**

Org.nr 716401-2671

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lyckebo för räkenskapsåret 2016.

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 2016-12-31 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 för föreningen.

#### *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 revisorssed 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 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*

Våra 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 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 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 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 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 våra uttalanden. Risker 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 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 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 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 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 för Bostadsrättsföreningen Lyckebo för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *Revisorans ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

### ***Revisorans 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen, eller föreningens stadgar.

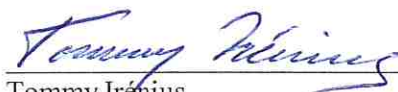
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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 stadgarna.

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 räkenskaperna. 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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Uppsala den 24 april 2017

Företagarnas Revisionsbyrå i Uppsala AB

  
Tommy Irénius  
Godkänd revisor

  
Inga-Lill Johansson  
Intern revisor