

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Lyckan i Väsby
769636-3493

Räkenskapsåret
2020-07-01 – 2021-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lyckan i Väsby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-07-01 – 2021-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades 2018-05-26 och har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att på föreningens fastighet upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Svante Jernberg

Lars Gärde

Per Wallgård Ordförande

Valda t.o.m. årsstämman

2022

2022

2022

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB med auktoriserad
revisor Mikael Ilonen som huvudansvarig

Valda t.o.m. årsstämman

2022

Fastigheter

Föreningen har på del av nuvarande fastigheterna Vilunda 6:47, 6:38, 1:548 samt 6:6 i Upplands Väsby kommun, upplåtit 28 bostadsrättslägenheter. Tillsammans med Silver Life, som bedriver service för seniorboende samt omvårdnad i vård och omsorgsboende, har ett modernt boende för seniorer med en aktiv och social livsstil skapats. Genom boendet erbjuds bostadsrättshavaren att ta del av service utifrån behov och i takt med att behovet förändras över tid.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet med att på del av fastigheterna Vilunda 6:47, 6:38, 1:548 samt 6:6 i Upplands Väsby kommun, upplåta 28 bostadsrättslägenheter har fortskridit enligt plan.

Inflyttning har skett med start under fjärde kvartalet 2021.

Efter beslut från Bolagsverket den 12 april 2021 verkställdes fusionen av dotterföreningen Väsbylyckan ekonomisk förening med org.nr. 769637-8566. Genom fusionen är dotterföreningen upplöst och moderföreningen ny lagfaren ägare till fastigheterna Vilunda 6:47, 6:38, 1:548 samt 6:6 i Upplands Väsby kommun.

Flerårsöversikt (KSEK)	2020/21	2019/20
	(18 mån)	
Nettoomsättning	195	0
Resultat efter finansiella poster	-1 617	-5
Soliditet (%)	45	neg

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda	Balanserat	Årets	Totalt
	insatser	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång			-4 603	-4 603
Ökning av medlemsinsatser	81 143 000			81 143 000
Disposition av föregående års resultat:		-4 603	4 603	0
Årets resultat			-1 617 062	-1 617 062
Belopp vid årets utgång	81 143 000	-4 603	-1 617 062	79 521 335

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 603
årets förlust	-1 617 062
	-1 621 665
behandlas så att i ny räkning överföres	-1 621 665
	-1 621 665

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

Resultaträkning

	Not 1	2020-07-01 -2021-12-31 (18 mån)	2019-07-01 -2020-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	194 628	0
Övriga rörelseintäkter		68 750	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		263 378	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-220 339	0
Övriga externa kostnader		-43 975	-4 603
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-297 617	0
Summa rörelsekostnader		-561 931	-4 603
Rörelseresultat		-298 553	-4 603
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 318 509	0
Summa finansiella poster		-1 318 509	0
Resultat efter finansiella poster		-1 617 062	-4 603
Resultat före skatt		-1 617 062	-4 603
Årets resultat		-1 617 062	-4 603

Balansräkning

Not
1

2021-12-31

2020-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	87 526 327	0
Summa materiella anläggningstillgångar		87 526 327	0

Summa anläggningstillgångar		87 526 327	0
------------------------------------	--	-------------------	----------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		280 050	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		68 521	0
Summa kortfristiga fordringar		348 571	0

Kassa och bank

Kassa och bank		87 807 835	695 397
Summa kassa och bank		87 807 835	695 397
Summa omsättningstillgångar		88 156 406	695 397

SUMMA TILLGÅNGAR		175 682 733	695 397
-------------------------	--	--------------------	----------------

Balansräkning

Not
1

2021-12-31

2020-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

81 143 000

0

Summa bundet eget kapital

81 143 000

0

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 603

0

Årets resultat

-1 617 062

-4 603

Summa fritt eget kapital

-1 621 665

-4 603

Summa eget kapital

79 521 335

-4 603

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

5

64 640 000

0

Summa långfristiga skulder

64 640 000

0

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

471 991

0

Skatteskulder

6

0

Övriga skulder

24 487 444

700 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

6 561 957

0

Summa kortfristiga skulder

31 521 398

700 000

**SUMMA EGET KAPITAL OCH
SKULDER**

175 682 733

695 397

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.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Fusion av dotterförening är redovisad med tillämpning av Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2020:5) om redovisning av fusion.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1 %
Markanläggningar	5 %

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-07-01 -2021-12-31	2019-07-01 -2020-06-30
Årsavgifter bostäder	-194 628	0
	-194 628	0

Not 3 Driftskostnader

	2020-07-01 -2021-12-31	2019-07-01 -2020-06-30
Fastighetsskatt	187 170	0
Fastighetsskötsel	33 169	0
	220 339	0

Not 4 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-06-30
Inköp	87 823 944	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 823 944	
Årets avskrivningar	-297 617	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-297 617	
Utgående redovisat värde	87 526 327	

Not 5 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-06-30
Bygglån	64 640 000	0
	64 640 000	0

Not 6 Fusion

Efter beslut av Bolagsverket är dotterföreningen Väsbylyckan Ekonomisk Förening, org.nr. 769637-8566, upplöst och har uppgått i moderföreningen Bostadsrättsföreningen Lyckan i Väsby.

Resultaträknings och Balansräkningsposter för den överlåtande föreningen framgår av nedan:

Nettoomsättning	0
Rörelsekostnader	-80 027
Finansiella poster	-351 017
Resultat efter finansiella poster	-431 044

Anläggningstillgångar	74 334 239
Omsättningstillgångar	1 964 281
Långfristiga skulder	-53 867 916
Kortfristiga skulder	-22 861 645
Eget kapital	-431 047

Not 7 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-06-30
Fastighetsinteckningar	64 640 000	0
	64 640 000	0

Not 8 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-06-30
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Stockholm den senaste av de dagar som framgår av våra elektroniska underskrifter

Per Wallgård
Ordförande

Svante Jernberg

Lars Gärde

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

01.06.2022 11:07

SENT BY OWNER:

Tobias Pettersson - 31.05.2022 10:04

DOCUMENT ID:

S1te3rX_q

ENVELOPE ID:

HJ_enrXOq-S1te3rX_q

DOCUMENT NAME:

697 Bostadsrättsföreningen Lyckan i Väsby 200701-211231_inkl fu
sion.pdf

10 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Svante Georg Jernberg svante.jernberg@sveafastigheter.se	Signed Authenticated	31.05.2022 11:59 31.05.2022 11:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 01/07/1964) IP: 83.172.66.200
PER WALLGÅRD per.wallgard@sveafastigheter.se	Signed Authenticated	31.05.2022 12:57 31.05.2022 12:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 22/06/1960) IP: 213.212.39.166
LARS GÄRDE lars.garde@sveafastigheter.se	Signed Authenticated	01.06.2022 09:34 01.06.2022 09:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 08/04/1958) IP: 90.235.20.131
MIKAEL IKONEN mikael.ikonen@se.ey.com	Signed Authenticated	01.06.2022 11:07 31.05.2022 10:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 08/09/1963) IP: 145.62.64.100

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Lyckan i Väsby, org.nr 769636-3493

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lyckan i Väsby för räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-12-31.

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 2021 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.



Sylks4Pmu9-Syxj4Dmu5

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 Bostadsrättsföreningen Lyckan i Väsby för räkenskapsåret 2020-07-01 – 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten 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 *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 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 trygghetssätt.

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 det datum som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
01.06.2022 11:08

SENT BY OWNER:
Tobias Pettersson • 31.05.2022 11:49

DOCUMENT ID:
Syxj4Dmu5

ENVELOPE ID:
Sylks4Pmu9-Syxj4Dmu5

DOCUMENT NAME:
revisionsberättelse skicka till Suzan.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MIKAEL IKONEN	 Signed	01.06.2022 11:08	eID	Swedish BankID (DOB: 08/09/1963)
mikael.ikonen@se.ey.com	Authenticated	01.06.2022 11:07	Low	IP: 145.62.64.98

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

