

# Årsredovisning 2014

Bostadsrättsföreningen Lyckolodet





Årsredovisning för  
**Brf Lyckolodet**  
769612-8011  
Räkenskapsåret  
**2014-01-01 - 2014-12-31**

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter	7
Noter och redovisningsprinciper	8

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lyckolodet, 769612-8011, får härmed avge årsredovisning för 2014.

### *Ordinarie ledamöter*

Martin Larsson	Ordförande
Nicolas Polakof Cor	Ledamot
Sandra Alvthin	Ledamot
Henrik Josefsson (avgått pga flytt)	Ledamot
Lupus Nensén (avgått pga flytt)	Ledamot

### *Styrelsesuppleanter*

Frida Hallqvist

### *Ordinarie revisorer*

Lars Johansson, Borevision	Revisor
----------------------------	---------

### *Valberedning*

Sandra Alvthin	Valberedning
----------------	--------------

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningen äger fastigheten Lodet 5 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 24 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1910.

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt och 4 lägenheter med hyresrätt.

### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
5	7	9	3

Total tomtarea: 1 356 kvm

Total bostadsarea: 1 560 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar tom 141231. Folksam from 150101.

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

S

#### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 26 462 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 3 till resultaträkningen.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det genomsnittliga underhållsbehovet de kommande trettio åren till 279 000 kr per år. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av fönstar och tak, vilket utgör de största posterna i underhållsplanen.

#### Händelser under året och framtida utveckling

Fem nya medlemmar har tillkommit i föreningen som ett resultat av ut- och inflyttning. Antalet medlemmar kvarstår på totalt 20 stycken.

Tre styrelsemedlemmar har lämnat sina uppdrag och gått ur styrelsen i och med utflytt från föreningen.

Under året genomförde föreningen en brandsäkerhetskampanj, under vilken styrelsen erbjöd medlemmarna möjligheten att uppgradera sitt brandskydd i hemmet med brandvarnare, brandfilt och brandsläckare.

Kontraktet med OwnIt som föreningens leverantör av bredband, TV och telefoni förlängdes med ytterligare fem år. Föreningen fick i och med detta även en uppgradering av tjänstefördelare och tv-box åt samtliga medlemmar.

Föreningens leverantör av avfallshantering byttes också under året från IL Recycling till Ragnsells, med vilken ett nytt avtal slöts.

Styrelsen håller fortfarande på att undersöka möjligheten att bygga lägenheter på vinden som ett led i att långsiktigt förbättra föreningens ekonomi. Projektet har av olika skäl dragit ut på tiden, men styrelsen fortsätter att arbeta aktivt med frågan.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 4 juni 2014. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

### Resultat och ställning (tkr)

	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	1 393	1 271	1 202	1 178	1 105
Årets resultat	179	-154	-242	-257	-183
Avsättning till underhållsfond	-279	-45	-	-38	-38
lansspråkstagande av underhållsfond	-	179	-	74	
Resultat efter fondförändringar	-100	-21	-242	-221	-220
Totalt eget kapital	8 425	8 246	8 400	8 642	8 899
Balansomslutning	19 205	18 806	18 996	19 227	19 701
Soliditet %	44	44	44	45	45
Likviditet %	187	33	97	99	227
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	661	601	566	544	537
Driftskostnad, kr / kvm	348	353	337	355	336
Ränta, kr / kvm	267	275	282	285	269
Underhållsfond, kr / kvm	179	-	86	86	109
Lån, kr / kvm	6 729	6 627	6 659	6 563	6 731

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

För räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2014 och därefter gäller nya redovisningsprinciper, de s.k. K2/K3 regelverken. Detta innebär att föreningar som väljer att redovisa enligt K2 nu ska tillämpa linjär (rak) avskrivning. I många föreningar medför detta att kostnaden för de årliga avskrivningarna kommer att öka och resultera i en bokföringsmässig förlust. Den bokförda förlusten är hänförlig till årets avskrivningar och har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning), på årsavgifterna eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten. Effekten av de ändrade redovisningsreglerna medför att avskrivningarna har ökat från 89 074 kr till 119 214 kr. Avskrivningarna har ingen påverkan på föreningens kassaflöde och årets resultat exklusive avskrivningar uppgår till 298 221 kr (-65 247 kr fg år).

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2014 då avgifterna höjdes med 10 %.

Avseende årsavgifterna för ÅR har ännu inte beslut fattats, dock har det fram till och med avlämnandet av årsredovisningen inte skett någon förändring av nivån på årsavgifterna sedan ÅR.

### Överlåtelse

Under 2014 har fem överlåtelse av bostadsrätter skett. Vid årets utgång hade föreningen 27 medlemmar. Av föreningens 24 lägenheter är 20 upplåtna med bostadsrätt.

### Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Fastighetsskötsel
Canal Digital	Kabel-TV
GodEl	El-avtal avseende volym
E.on	Fjärrvärme
Ownit	Bredband

5

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till föreningsstämmans föfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-955 951
Årets resultat före fondförändring	179 007
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-279 000
Summa över/underskott	-1 055 944

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	-3 500 000
<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-4 555 944</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Årsavgifter och hyror	1	1 328 660	1 211 964
Övriga rörelseintäkter	2	64 143	59 376
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 392 803</b>	<b>1 271 340</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3,4,5	-569 474	-798 726
Övriga kostnader	6	-70 371	-70 770
Personalkostnader	7	-38 488	-38 303
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-119 214	-89 074
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-797 547</b>	<b>-996 873</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>595 256</b>	<b>274 467</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	9	709	310
Räntekostnader	10	-416 959	-429 098
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-416 250</b>	<b>-428 788</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>179 006</b>	<b>-154 321</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>179 006</b>	<b>-154 321</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>179 007</b>	<b>-154 321</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	18 588 050	18 704 389
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	25 875	28 750
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	62 920	-
Summa materiella anläggningstillgångar		18 676 845	18 733 139
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		18 676 845	18 733 139
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Skattefordringar		-	8 338
Övriga fordringar		210	143
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	38 277	38 214
Summa kortfristiga fordringar		38 487	46 695
<b>Kassa och bank</b>	15	490 038	26 349
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		528 525	73 044
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		19 205 370	18 806 183

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		9 201 785	9 201 785
Underhållsfond		279 000	-
Summa bundet eget kapital		9 480 785	9 201 785
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 234 951	-801 630
Årets resultat		179 007	-154 321
Summa fritt eget kapital		-1 055 944	-955 951
<b>Summa eget kapital</b>		8 424 841	8 245 834
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	17,18	10 497 499	10 337 499
Summa långfristiga skulder		10 497 499	10 337 499
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		41 623	54 313
Skatteskulder		2 350	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	239 057	168 537
Summa kortfristiga skulder		283 030	222 850
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		19 205 370	18 806 183

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	10 500 000	10 500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>10 500 000</b>	<b>10 500 000</b>

### Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	-	-

5

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2), vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Belopp i kr om inget annat anges.

### Inkomstskatt

Sedan 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter till beskattning. Som skattepliktig intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som avser fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter som inte hör från förvaltningen av fastigheten, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 22% på skattepliktig inkomst.

Föreningen har inga utnyttjade underskott från tidigare år som skulle kunnat utnyttjats mot framtida skattepliktiga resultat.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Metod för avskrivning samt nyttjandeperiod för avskrivning av förenings fastighet har ändrats. Från och med innevarande räkenskapsår skrivs fastigheten av linjärt över 120 år. En ändrad bedömning av avskrivningsmetod och nyttjandeperiod sker framåtriktat dvs i detta fall sker ändringen från och med innevarande räkenskapsår.

Följande avskrivningstider tillämpas

#### Materiella anläggningstillgångar:

Byggnad	120 år
Inventarier	10 år

## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 030 547	936 804
Hyror, bostäder	296 476	275 160
Debiterade tillval	1 637	-
<b>Summa</b>	<b>1 328 660</b>	<b>1 211 964</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	59 904	56 130
Överlåtelseavgifter	2 220	1 113
Övriga intäkter	2 019	2 133
<b>Summa</b>	<b>64 143</b>	<b>59 376</b>

### Not 3 Reparationer

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Bostäder	2 901	3 854
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	3 063	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	3 308	274
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 062	-
VA & sanitet, installationer	7 716	825
El, installationer	-	4 669
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	4 919
Huskropp	-	1 129
Vattenskador	988	-
Klottersanering	7 424	494
<b>Summa</b>	<b>26 462</b>	<b>16 164</b>

#### Not 4 Planerat underhåll

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Ventilation, installationer	-	2 682
Huskropp, fasader	-	199 766
<b>Summa</b>	-	<b>202 448</b>

#### Not 5 Driftskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskatt	29 208	29 040
Fastighetsförvaltning	66 112	66 322
Snöröjning	2 469	11 313
Serviceavtal	3 658	3 938
Förbrukningsmaterial	2 265	-
Övriga utgifter för köpta tjänster	494	747
El	34 026	37 315
Uppvärmning	219 626	241 865
Vatten och avlopp	46 763	69 752
Avfallshantering	41 179	27 505
Fastighetsförsäkring	7 800	13 855
Systematiskt brandskyddsarbete	14 434	9 042
Kabel-TV	21 052	10 986
Internet	53 926	58 434
<b>Summa</b>	<b>543 012</b>	<b>580 114</b>

#### Not 6 Övriga kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Frakter och transporter	-	1 098
Tele och post	1 650	725
Förvaltningskostnader	48 922	30 566
Revision	7 000	11 875
Bankkostnader	334	1 996
IT-tjänster	369	443
Övriga externa tjänster	7 500	18 988
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 390	4 180
Övriga externa kostnader	206	899
<b>Summa</b>	<b>70 371</b>	<b>70 770</b>

## Not 7 Arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Styrelsearvoden	22 143	29 513
Övriga arvoden	7 143	-
<b>Summa</b>	<b>29 286</b>	<b>29 513</b>
Sociala avgifter	9 202	8 790
<b>Summa</b>	<b>38 488</b>	<b>38 303</b>

## Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	116 339	89 074
Maskiner och inventarier	2 875	-
<b>Summa</b>	<b>119 214</b>	<b>89 074</b>

## Not 9 Ränteintäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Ränteintäkter bank	251	249
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	391	14
Ränteintäkter, skattekonto	67	47
<b>Summa</b>	<b>709</b>	<b>310</b>

## Not 10 Räntekostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	414 864	427 401
Räntekostnader, checkräkningskredit	2 095	1 588
Räntekostnader för kortfristiga skulder	-	109
<b>Summa</b>	<b>416 959</b>	<b>429 098</b>

5

## Not 11 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
<b>Anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	13 167 780	13 167 780
-Standardförbättringar	-	1 164 229
-Mark	4 743 665	4 743 665
-Omklassificeringar	1 164 229	-
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>19 075 674</b>	<b>19 075 674</b>
 <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-198 409	-169 441
-Standardförbättringar	-	-112 769
-Omklassificeringar	-172 876	
	<b>-371 285</b>	<b>-282 210</b>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-116 339	-28 968
-Årets avskrivning på standardförbättringar	-	-60 107
	<b>-116 339</b>	<b>-89 075</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-487 624</b>	<b>-371 285</b>
 <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>18 650 970</b>	<b>18 704 389</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	13 844 385	12 969 371
Mark	4 743 665	4 743 665
Standardförbättringar	-	991 353
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	15 490 000	15 490 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>15 490 000</b>	<b>15 490 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	11 200 000	11 200 000

## Not 12 Pågående nyanläggningar

	2014-12-31	2013-12-31
<b>Anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>	0	0
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	62 920	0
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>62 920</b>	<b>0</b>

S

### Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	28 750	-
	28 750	-
Årets anskaffningar		
-Maskiner och inventarier		28 750
	-	28 750
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>28 750</b>	<b>28 750</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
	-	-
Årets avskrivningar		
-Maskiner och inventarier	-2 875	-
	-2 875	-
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-2 875</b>	<b>28 750</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>25 875</b>	<b>28 750</b>
-Maskiner och inventarier	25 875	28 750

### Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkring	7 722	7 800
Övriga förutbetalda kostnader	30 555	30 414
	<b>38 277</b>	<b>38 214</b>

### Not 15 Kassa och bank

	2014-12-31	2013-12-31
Kassa	1 240	1 240
Transaktionskonto, Handelsbanken	488 202	17 956
Checkkredit, Handelsbanken	-	6 557
Transaktionskonto, Handelsbanken	596	596
	<b>490 038</b>	<b>26 349</b>

### Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och upplåtelseavgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>9 201 785</b>	-	<b>-801 630</b>	<b>-154 321</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-154 321	154 321
Avsättning till underhållsfond		279 000	-279 000	
Årets resultat				179 007
<b>Vid årets slut</b>	<b>9 201 785</b>	<b>279 000</b>	<b>-1 234 951</b>	<b>179 007</b>

S



### Not 17 Förfall fastighetslån

	2014-12-31	2013-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	10 497 499	10 337 499
	<b>10 497 499</b>	<b>10 337 499</b>

### Not 18 Fastighetslån

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetslån	10 497 499	10 337 499
<b>Summa</b>	<b>10 497 499</b>	<b>10 337 499</b>

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	4,75 %	2017-03-30	3 087 499		-	3 087 499
Stadshypotek	4,50 %	2017-03-30	3 500 000		-	3 500 000
Stadshypotek	1,82 %	Rörligt	-	160 000		160 000
Stadshypotek	2,88 %	2015-07-30	3 750 000		-	3 750 000
			<b>10 337 499</b>	<b>160 000</b>	-	<b>10 497 499</b>

### Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	38 488	17 150
Upplupna räntekostnader	42 451	42 443
Förutbetalda intäkter	92 955	65 431
Upplupna driftskostnader	43 061	37 067
Upplupna revisionsarvoden	6 500	6 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 602	446
	<b>239 057</b>	<b>168 537</b>

### Underskrifter


Malmö 2015-05-01

  
Martin Larsson

Sandra Alvthin

  
Nicolas Polakof Cor

Mitt revisionsberättelse har lämnats 2015-05-15

  
Lars Johansson  
Borevision  
Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lyckolodet, org.nr 769612-8011

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lyckolodet för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

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 2014 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.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Lyckolodet för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

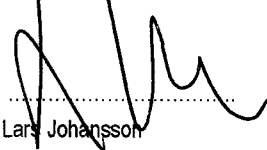
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

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

Malmö den 15 / 5 2015



Lars Johansson

BoRevision AB



