

# Årsredovisning 2015

Bostadsrättsföreningen Lyckolodet





Årsredovisning för  
**Brf Lyckolodet**  
769612-8011  
Räkenskapsåret  
**2015-01-01 - 2015-12-31**

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter	6
Noter och redovisningsprinciper	7

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lyckolodet, 769612-8011, får härmed avge årsredovisning för 2015.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### *Ordinarie ledamöter*

Nicolas Polakof Cor

Sandra Alvthin

Johan Öman

Ordförande

Ledamot

Ledamot

#### *Styrelsesuppleanter*

Conny Strandell

#### *Ordinarie revisorer*

Borevision, Lars Johansson

Revisor

#### *Valberedning*

Sandra Alvthin

Sammanställande

### Firmateckning

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

### Fastighetsuppgifter

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

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt och 3 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

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 Folksam.

### Förvaltning

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

8

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 32 048 kr och planerat underhåll för 36 121 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det genomsnittliga underhållsbehovet de kommande 30 åren till 346 000 kr per år. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av tak, vilket utgör den största posten i underhållsplanen.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 15 juni 2015 samt extra föreningsstämma 23 juni. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

### Resultat och ställning (tkr)

	2015	2014	2013	2012	2011
Rörelsens intäkter	1 393	1 393	1 271	1 202	1 178
Årets resultat	164	179	-154	-242	-257
Avsättning till underhållsfond	-346	-279	-45	-	-38
lanspråkstagande av underhållsfond	36	-	179	-	74
Resultat efter fondförändringar	-146	-100	-21	-242	-221
Totalt eget kapital	8 649	8 425	8 246	8 400	8 642
Balansomslutning	19 383	19 205	18 806	18 996	19 227
Soliditet %	45	44	44	44	45
Likviditet %	339	187	33	97	99
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	809	809	736	693	666
Driftskostnad, kr / kvm	345	348	353	337	355
Ränta, kr / kvm	246	267	275	282	285
Underhållsfond, kr / kvm	2 621	179	-	86	86
Lån, kr / kvm	6 729	6 729	6 627	6 659	6 563

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 bostadsarean som beräkningsgrund.

För räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2014 och därefter gäller nya redovisningsprinciper, de s.k. K2/K3 regelverken. I samband med detta förändrades även regler kring avskrivningsprinciper där bland annat bostadsrättsföreningar 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. Avskrivningarna har ingen påverkan på föreningens kassaflöde och årets resultat exklusive avskrivningar uppgår till 283 435 kr (298 221 kr fög år).

### Årsavgifter

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

### Överlåtelser

Under 2015 har 7 överlåtelser av bostadsrätter skett. Vid årets utgång hade föreningen 28 medlemmar. Av föreningens 24 lägenheter är 21 upplåtna med bostadsrätt.

**Avtal**

Föreningen har följande väsentliga avtal:

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

Kära medlem,

Styrelsen vill tacka för det gångna året och passa på och informera om de väsentliga händelserna under året.

Detta året har mest präglats av vindslägenhetsprojektets vara eller icke vara. Vi håller fortfarande på att undersöka möjligheten och kommer eventuellt presentera ett förslag där en extern partner kommer in och bygger lägenheterna. Om inte denna möjligheten blir av kommer vi att lägga ner projektet tills vidare och fortsätta med de planerade underhållen för fastigheten.

Vidare har vi under året genomfört en spolning i fastigheten och i samtliga lägenheter, sålt en hyresrätt och lagt om ett av de stora lånen där vi har fått en billigare ränta tack vare det låga ränteläget. Vi har många renoveringar som skall utföras under 2016 såsom taket, fönster, cykelförråden och tvättstugorna.

Slutligen vill vi även informera att vi gärna välkomnar både nya och gamla medlemmar att höra av sig ifall ni är intresserade utav att vara med i styrelsen och påverka ert boende. Vi har en tuff situation i styrelsen där vi har ont om styrelsemedlemmar och välkomnar därmed nya krafter in i styrelsen. Styrelsearbetet är roligare än vad man tror!

### **Förslag till disposition beträffande föreningens resultat**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 555 943
Årets resultat före fondförändring	164 220
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-346 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	36 121
Summa över/underskott	-4 701 602

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-4 701 602**

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>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Årsavgifter och hyror	1	1 320 964	1 328 660
Övriga rörelseintäkter	2	71 592	64 143
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 392 556</b>	<b>1 392 803</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3,4,5	-606 123	-569 473
Övriga externa kostnader	6	-82 582	-70 371
Personalkostnader	7	-36 610	-38 488
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-119 215	-119 214
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-844 530</b>	<b>-797 546</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>548 026</b>	<b>595 257</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	30	709
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-383 836	-416 959
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-383 806</b>	<b>-416 250</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>164 220</b>	<b>179 007</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>164 220</b>	<b>179 007</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	18 471 710	18 588 050
Maskiner och inventarier	12	23 000	25 875
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	87 920	62 920
Summa materiella anläggningstillgångar		18 582 630	18 676 845
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		18 582 630	18 676 845
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2 173	-
Övriga fordringar		2 565	210
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	38 637	38 277
Summa kortfristiga fordringar		43 375	38 487
<b>Kassa och bank</b>	15	756 628	490 038
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		800 003	528 525
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		19 382 633	19 205 370

5



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 261 885	9 201 785
Fond för yttre underhåll		4 088 879	279 000
Summa bundet eget kapital		13 350 764	9 480 785
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 865 822	-1 234 951
Årets resultat		164 220	179 007
Summa fritt eget kapital		-4 701 602	-1 055 944
<b>Summa eget kapital</b>		8 649 162	8 424 841
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	17,18	10 497 499	10 497 499
Summa långfristiga skulder		10 497 499	10 497 499
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		76 151	41 623
Skatteskulder		1 886	2 350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	157 935	239 057
Summa kortfristiga skulder		235 972	283 030
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		19 382 633	19 205 370

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<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

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>-</b>	<b>-</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).

Belopp i kr om inget annat anges.

### 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.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnad

120 år

Inventarier

10 år

5

## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 030 548	1 030 547
Hyror, bostäder	290 416	296 476
Debiterade tillval	-	1 637
<b>Summa</b>	<b>1 320 964</b>	<b>1 328 660</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	59 488	59 904
Överlåtelseavgifter	8 895	2 220
Övriga intäkter	3 208	2 019
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	1	-
<b>Summa</b>	<b>71 592</b>	<b>64 143</b>

### Not 3 Reparationer

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Bostäder	6 592	2 901
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 782	3 063
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	7 492	3 308
Övrigt, gemensamma utrymmen	2 431	1 062
VA & sanitet, installationer	4 331	7 716
Värme, installationer	247	-
Ventilation, installationer	247	-
El, installationer	247	-
Huskropp	2 789	-
Vattenskador	5 115	988
Klottersanering	775	7 424
<b>Summa</b>	<b>32 048</b>	<b>26 462</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
VA & sanitet, installationer	36 121	-
<b>Summa</b>	<b>36 121</b>	<b>-</b>

5

## Bilaga till Årsredovisning - Kassaflöde

<i>Belopp i kr</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>	
Rörelsens intäkter inkl. finansiella intäkter	1 392 586
Reparations- och underhållskostnader	-68 170
Övriga rörelsekostnader exkl. avskrivningar (1)	-657 145
Finansiella kostnader (2)	-383 836
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (3)	-4 888
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (4)	-47 057
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>231 490</b>
<b>Investerings- och finansieringsverksamheten</b>	
Årets upplåtna lägenheter	60 100
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-25 000
<b>Kassaflöde från investerings- och finansieringsverksamheten</b>	<b>35 100</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>266 590</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>490 038</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>756 628</b>

(1) Årets avskrivningar exkluderas från övriga rörelsekostnader då avskrivningar inte är en kassaflödespåverkande kostnadspost.

(2) Finansiella kostnader inkluderar årets totala räntekostnader samt eventuella övriga finansiella kostnader.

(3) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(4) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

2

## Not 5 Driftskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskatt	29 832	29 208
Fastighetsförvaltning	67 980	66 112
Snöröjning	388	2 469
Serviceavtal	3 883	3 658
Förbrukningsmaterial	5 962	2 264
Övriga utgifter för köpta tjänster	494	494
El	32 540	34 026
Uppvärmning	230 558	219 626
Vatten och avlopp	49 699	46 763
Avfallshantering	34 762	41 179
Fastighetsförsäkring	7 722	7 800
Systematiskt brandskyddsarbete	12 970	14 434
Kabel-TV	20 845	21 052
Internet	40 319	53 926
<b>Summa</b>	<b>537 954</b>	<b>543 011</b>

## Not 6 Övriga kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 500	-
Reklam och PR	600	-
Tele och post	1 320	1 650
Förvaltningskostnader	58 123	48 922
Revision	7 050	7 000
Jurist- och advokatkostnader	2 375	-
Bankkostnader	2 672	334
IT-tjänster	283	369
Övriga externa tjänster	2 369	7 500
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 390	4 390
Övriga externa kostnader	900	206
<b>Summa</b>	<b>82 582</b>	<b>70 371</b>

5

## Not 7 Arvoden

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

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Styrelsearvoden	20 715	22 143
Övriga arvoden	7 142	7 143
<b>Summa</b>	<b>27 857</b>	<b>29 286</b>
Sociala avgifter	8 753	9 202
<b>Summa</b>	<b>36 610</b>	<b>38 488</b>

## Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	116 340	116 339
Maskiner och inventarier	2 875	2 875
<b>Summa</b>	<b>119 215</b>	<b>119 214</b>

## Not 9 Ränteintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Ränteintäkter bank	-	251
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	28	391
Ränteintäkter, skattekonto	2	67
<b>Summa</b>	<b>30</b>	<b>709</b>

## Not 10 Räntekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	383 835	414 864
Räntekostnader, checkräkningskredit	-	2 095
Räntekostnader för kortfristiga skulder	1	-
<b>Summa</b>	<b>383 836</b>	<b>416 959</b>

}

## Not 11 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
-Byggnader	14 332 009	13 167 780
-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>		
Vid årets början		
-Byggnader	-487 624	-198 409
-Omklassificeringar		-172 876
	<b>-487 624</b>	<b>-371 285</b>
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-116 340	-116 339
	<b>-116 340</b>	<b>-116 339</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-603 964</b>	<b>-487 624</b>
 <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>18 471 710</b>	<b>18 588 050</b>
Varav		
Byggnader	13 728 045	13 844 385
Mark	4 743 665	4 743 665
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	15 490 000	15 490 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>15 490 000</b>	<b>15 490 000</b>
Varav byggnader	11 200 000	11 200 000

## Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
-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		
-Maskiner och inventarier	-2 875	-
	<b>-2 875</b>	<b>-</b>
Årets avskrivningar		
-Maskiner och inventarier	-2 875	-2 875
	<b>-2 875</b>	<b>-2 875</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-5 750</b>	<b>-2 875</b>
 <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>23 000</b>	<b>25 875</b>
-Maskiner och inventarier	23 000	25 875

5

### Not 13 Pågående nyanläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	62 920	
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	25 000	62 920
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>87 920</b>	<b>62 920</b>

### Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkring	7 722	7 722
Övriga förutbetalda kostnader	30 915	30 555
	<b>38 637</b>	<b>38 277</b>

### Not 15 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
Kassa	1 240	1 240
Transaktionskonto, Handelsbanken	754 792	488 202
Transaktionskonto, Handelsbanken	596	596
	<b>756 628</b>	<b>490 038</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>
Vid årets början	9 201 785	279 000	-1 234 951	179 007
Årets upplåtelse	60 100			
Disposition enligt föreningsstämma		3 500 000	-3 320 993	-179 007
Avsättning till underhållsfond		346 000	-346 000	
Anspråktagande av underhållsfond		-36 121	36 122	
Årets resultat				164 220
<b>Vid årets slut</b>	<b>9 261 885</b>	<b>4 088 879</b>	<b>-4 865 822</b>	<b>164 220</b>



### Not 17 Förfall fastighetslån

	2015-12-31	2014-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	10 497 499	10 497 499
	<u>10 497 499</u>	<u>10 497 499</u>

### Not 18 Fastighetslån

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetslån	10 497 499	10 497 499
<b>Summa</b>	<u>10 497 499</u>	<u>10 497 499</u>

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	1,55 %	Rörligt	160 000		-	160 000
Stadshypotek		Löst	3 750 000		3 750 000	0
SEB	0,78 %	2016-07-28	0	3 750 000		3 750 000
			<u>10 497 499</u>	<u>3 750 000</u>	<u>3 750 000</u>	<u>10 497 499</u>

### Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	12 202	38 488
Upplupna räntekostnader	25 743	42 451
Förutbetalda intäkter	70 468	92 955
Upplupna driftskostnader	37 075	43 061
Upplupna revisionsarvoden	6 800	6 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 647	15 602
	<u>157 935</u>	<u>239 057</u>

3

## Underskrifter

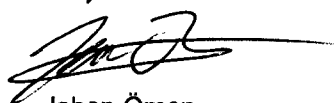
Malmö 2016-04-05



Nicolas Polakof Cor



Sandra Alvthin



Johan Öman

Revisionsberättelse har lämnats 2016-04-10  
Borevision



Lars Johansson  
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 2015-01-01 – 2015-12-31.

#### **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 2015 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 2015-01-01 – 2015-12-31.

#### **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.

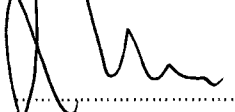
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 10 / 4 2016



Lars Johansson

BoRevision AB

