

# Årsredovisning 2016

Bostadsrättsföreningen Lyckolodet





Årsredovisning för  
**Brf Lyckolodet**  
769612-8011  
Räkenskapsåret  
**2016-01-01 - 2016-12-31**

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter och redovisningsprinciper	9
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	15

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lyckolodet, 769612-8011, får härmed avge årsredovisning för 2016.

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-07-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-03-19 och nuvarande stadgar registrerades 2011-11-17 hos Bolagsverket.

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

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### *Ordinarie ledamöter*

		<i>Vald t.o.m. föreningsstämman</i>
Nicolas Polakof Cor	Ordförande	2017
Johan Öman	Ledamot	2017
Sandra Alvthin	Ledamot	2017
Carolina Sorabowska	Ledamot	2017
Conny Strandell	Ledamot	2017

#### *Styrelsesuppleanter*

Tobias Hedkvist	2017
Erika Elfström	2017
Michael Jonsson	2017

#### *Ordinarie revisorer*

Lars Johansson	BoRevision
----------------	------------

#### *Valberedning*

Carolina Sorabowska  
Henrik Jöhnemark  
Erika Elfström

### 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. Fastighetens adress är Ängelholmsgatan 10 C, Kristianstadsgatan 12, Malmö.

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt och 2 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 Folksam tom 20161231, i QBE sedan 20170101. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Förvaltning

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

### Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 97 670 kr och planerat underhåll för 73 750 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2014-09-15 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det genomsnittliga underhållsbehovet de kommande 30 åren till 345 000 kr per år. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av fasader, vilket utgör den största posten i underhållsplanen.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 3 maj 2016. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Resultat och ställning (tkr)

	2016	2015	2014	2013	2012
Rörelsens intäkter	1 359	1 393	1 393	1 271	1 202
Årets resultat	-68	164	179	-154	-242
Årets resultat exkl avskrivningar	52	283	298	-65	-153
Avsättning till underhållsfond	-345	-346	-279	-45	-
Inspråkstagande av underhållsfond	74	36	-	179	-
Resultat efter fondförändringar	-339	-146	-100	-21	-242
Totalt eget kapital	9 159	8 649	8 425	8 246	8 400
Balansomslutning	19 919	19 383	19 205	18 806	18 996
Soliditet %	46	45	44	44	44
Likviditet %	366	339	187	33	97
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	809	809	809	736	693
Driftskostnad, kr / kvm	368	345	348	353	337
Ränta, kr / kvm	213	246	267	275	282
Snittränta (%)	3,21	3,66	3,97	4,15	4,23
Underhållsfond, kr / kvm	2 795	2 621	179	-	86
Lån, kr / kvm	6 627	6 729	6 729	6 627	6 659

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 bostads- som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stora andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Likviditet är det kortsiktiga betalningsförmågan dvs omsättningstillgångarna dividerat med kortfristiga skulder.

### Årsavgifter

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

### Överlåtelse

Under 2016 har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett, samt 1 upplåtelse.  
Beviljade andrahandsuthyrningar 2016-12-31: 2 st

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 28 medlemmar.  
Vid årets utgång hade föreningen 32 medlemmar.

### Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

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

### Händelser

Kära medlemmar,

Vi vill börja med att tacka för det gångna året!

Styrelsens har över året arbetat med många stora punkter, de största punkterna som tagit mest av vår tid är:

5

- + Undersökningar, termografering och förberedande arbete med vår partner HSB gällande renoveringarna som ska genomföras på tak, fasader, fönster, isoleringar m.m.
- + Tvättstugorna (förbereda fix och hitta en bra tvättmaskins leverantör)
- + Gården och Balkongerna
- + Tidigare hyreslägenhet nr 21 har renoverats upp och sålts som bostadsrätt.

Vi har även bytt Försäkringsleverantör (fastighet och bostadsrätts-försäkringarna) till QBE då Folksam som vi haft tidigare beslutat sig för att ej längre erbjuda fastighetsförsäkringar.

Över året har det tillkommit 5 hushåll (7 nya medlemmar) och vi har även fått tillskott med en väldigt liten ny granne!

### Förändringar i 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>9 261 885</b>	<b>4 088 879</b>	<b>-4 865 822</b>	<b>164 220</b>
Disposition enligt föreningsstämma			164 220	-164 220
Avsättning till underhållsfond		345 000	-345 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-73 750	73 750	
Årets upplåtelse	577 755			
Årets resultat				-67 698
<b>Vid årets slut</b>	<b>9 839 640</b>	<b>4 360 129</b>	<b>-4 972 852</b>	<b>-67 698</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 701 602
Årets resultat före fondförändring	-67 698
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-345 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	73 750
Summa över/underskott	-5 040 550

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-5 040 550**

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

5

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Årsavgifter och hyror	1	1 276 308	1 320 964
Övriga rörelseintäkter	2	82 557	71 592
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 358 865</b>	<b>1 392 556</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3,4,5	-746 174	-606 124
Övriga externa kostnader	6	-167 984	-82 581
Personalkostnader	7	-61 298	-36 610
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-119 214	-119 215
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 094 670</b>	<b>-844 530</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>264 195</b>	<b>548 026</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	263	30
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-332 156	-383 836
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-331 893</b>	<b>-383 806</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-67 698</b>	<b>164 220</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-67 698</b>	<b>164 220</b>

S



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	18 355 371	18 471 710
Inventarier, verktyg och installationer	12	20 125	23 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-	87 920
Summa materiella anläggningstillgångar		18 375 496	18 582 630
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		18 375 496	18 582 630
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	2 173
Övriga fordringar		874	2 565
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	28 572	38 637
Summa kortfristiga fordringar		29 446	43 375
<b>Kassa och bank</b>	14	1 513 986	756 628
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 543 432	800 003
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		19 918 928	19 382 633

5

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 839 640	9 261 885
Fond för yttre underhåll		4 360 129	4 088 879
Summa bundet eget kapital		14 199 769	13 350 764
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 972 852	-4 865 822
Årets resultat		-67 698	164 220
Summa fritt eget kapital		-5 040 550	-4 701 602
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 159 219</b>	<b>8 649 162</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15,16	10 337 499	10 497 499
Summa långfristiga skulder		10 337 499	10 497 499
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		189 405	76 151
Skatteskulder		2 327	1 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	230 478	157 935
Summa kortfristiga skulder		422 210	235 972
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 918 928</b>	<b>19 382 633</b>

5

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>	
Rörelseresultat	264 195
Avskrivningar	119 214
	<b>383 409</b>
Erhållen ränta	263
Erlagd ränta	-332 156
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>51 516</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	101 849
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	186 238
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>339 603</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>	
Årets upplåtna lägenheter	577 755
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>577 755</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>	
Amortering av låneskulder	-160 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-160 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>757 358</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>756 628</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 513 986</b>

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

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

Jämförelse med föregående år har ej räknats fram.

C

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (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

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 078 233	1 030 548
Hyror, bostäder	198 784	290 416
<b>Summa</b>	<b>1 277 017</b>	<b>1 320 964</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	58 669	59 488
Överlåtelseavgifter	7 765	8 895
Andrahandsuthyrningsavgifter	8 120	-
Övriga intäkter	8 003	3 208
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	-	1
<b>Summa</b>	<b>82 557</b>	<b>71 592</b>

### Not 3 Reparationer

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Bostäder	4 644	6 592
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 111	1 782
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	12 424	7 492
Övrigt, gemensamma utrymmen	2 780	2 431
VA & sanitet, installationer	6 318	4 331
Värme, installationer	3 911	247
Ventilation, installationer	-	247
El, installationer	-	247
Tele/TV/porttelefon, installationer	7 815	-
Huskropp	-	2 789
Vattenskador	58 667	5 115
Klottersanering	-	775
<b>Summa</b>	<b>97 670</b>	<b>32 048</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
VA & sanitet, installationer	-	36 121
Huskropp, övrigt	73 750	-
<b>Summa</b>	<b>73 750</b>	<b>36 121</b>

S

### Not 5 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskatt	30 432	29 832
Fastighetsförvaltning	69 412	67 980
Städning	6 481	-
Besiktningkostnader	2 063	-
Snöröjning	4 688	388
Serviceavtal	3 974	3 883
Förbrukningsmaterial	878	5 962
Övriga utgifter för köpta tjänster	14 476	495
El	36 296	32 540
Uppvärmning	239 464	230 558
Vatten och avlopp	49 628	49 699
Avfallshantering	31 882	34 762
Fastighetsförsäkring	10 384	7 722
Systematiskt brandskyddsarbete	13 613	12 970
Kabel-TV	20 764	20 845
Internet	40 319	40 319
<b>Summa</b>	<b>574 754</b>	<b>537 955</b>

### Not 6 Övriga kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	263	-
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	2 500
Reklam och PR	-	600
Tele och post	1 320	1 320
Förvaltningskostnader	56 749	58 123
Revision	7 313	7 050
Jurist- och advokatkostnader	-	2 375
Bankkostnader	425	2 672
IT-tjänster	-283	283
Övriga externa tjänster	96 907	2 369
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 390	4 390
Övriga externa kostnader	900	900
<b>Summa</b>	<b>167 984</b>	<b>82 582</b>

S

### Not 7 Arvoden

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

#### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvoden	46 643	20 715
Övriga arvoden	-	7 142
<b>Summa</b>	<b>46 643</b>	<b>27 857</b>
Sociala avgifter	14 655	8 753
<b>Summa</b>	<b>61 298</b>	<b>36 610</b>

### Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	116 339	116 340
Maskiner och inventarier	2 875	2 875
<b>Summa</b>	<b>119 214</b>	<b>119 215</b>

### Not 9 Ränteintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	256	28
Ränteintäkter, skattekonto	7	2
<b>Summa</b>	<b>263</b>	<b>30</b>

### Not 10 Räntekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	332 156	383 835
Räntekostnader för kortfristiga skulder	-	1
<b>Summa</b>	<b>332 156</b>	<b>383 836</b>

S

## Not 11 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	14 332 009	14 332 009
-Mark	4 743 665	4 743 665
-Pågående nyanläggningar	-	87 920
	<u>19 075 674</u>	<u>19 163 594</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Omklassificeringar	-87 920	
	<u>-87 920</u>	<u>-</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>18 987 754</b>	<b>19 163 594</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-603 964	-487 624
	<u>-603 964</u>	<u>-487 624</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-116 339	-116 340
	<u>-116 339</u>	<u>-116 340</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-720 303</b>	<b>-603 964</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>18 355 371</b>	<b>18 559 630</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	13 611 706	13 728 045
Mark	4 743 665	4 743 665
Pågående nyanläggningar	-	87 920
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	19 400 000	15 490 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>19 400 000</b>	<b>15 490 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>11 600 000</i>	<i>11 200 000</i>

5



## Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	28 750	28 750
	<u>28 750</u>	<u>28 750</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>		
	<u>28 750</u>	<u>28 750</u>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	-5 750	-2 875
	<u>-5 750</u>	<u>-2 875</u>
Årets avskrivningar		
-Maskiner och inventarier	-2 875	-2 875
	<u>-2 875</u>	<u>-2 875</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>		
	<u>-8 625</u>	<u>-5 750</u>
<b>Redovisat värde</b>		
-Maskiner och inventarier	20 125	23 000
	<u>20 125</u>	<u>23 000</u>

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	-	7 722
Övriga förutbetalda kostnader	28 572	30 915
	<u>28 572</u>	<u>38 637</u>

## Not 14 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Kassa	1 240	1 240
Transaktionskonto, Handelsbanken	1 512 150	754 792
Transaktionskonto, Handelsbanken	596	596
	<u>1 513 986</u>	<u>756 628</u>

## Not 15 Förfall fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen		
Förfaller 2-5 år från balansdagen		
Förfaller senare än fem år från balansdagen	10 337 449	10 497 499
	<u>10 337 449</u>	<u>10 497 499</u>

5

### Not 16 Fastighetslån

Fastighetslån	2016-12-31	2015-12-31
	10 337 499	10 497 499
<b>Summa</b>	<b>10 337 499</b>	<b>10 497 499</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	-	Löst	160 000		160 000	-
SEB	0,55 %	2017-07-28	3 750 000		-	3 750 000
			<b>10 497 499</b>	-	<b>160 000</b>	<b>10 337 499</b>

### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	25 627	12 202
Upplupna räntekostnader	26 497	25 743
Förutbetalda intäkter	109 347	70 468
Upplupna driftskostnader	46 364	37 075
Upplupna revisionsarvoden	6 800	6 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 843	5 647
	<b>230 478</b>	<b>157 935</b>

### Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	10 500 000	10 500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>10 500 000</b>	<b>10 500 000</b>

#### Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

}

## Underskrifter

Malmö 2017- 04-20



Nicolas Polakof Cor



Johan Öman



Sandra Alvthin

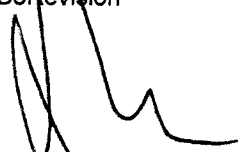


Carolina Sorabowska



Conny Strandell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017- 04-23  
BoRevision



Lars Johansson  
Revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lyckolodet för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lyckolodet för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 23 / 4 2017



Lars Johansson

BoRevision AB





