

Årsredovisning 2017

Bostadsrättsföreningen Lyckolodet

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Lyckolodet
769612-8011
Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10
Noter	11-16
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lyckolodet, 769612-8011, får härmed avge årsredovisning för 2017.

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 2015-11-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Sandra Alvthin	Ordförande	2018
Carolina Sorabowska	Ledamot	2018
Conny Strandell	Ledamot	2018
Tobias Hedkvist	Ledamot	2018
Marie-Christine Desplat	Ledamot	2018
Michael Jonsson	Ledamot	2018

Styrelsesuppleanter

Frida Bredberg	Suppleant	2018
Louise Hedberg	Suppleant	2018

Ordinarie revisorer

Lars Johansson från BoRevision i Sverige AB		2018
---	--	------

Valberedning

Carolina Sorabowska		2018
Henrik Jöhnemark		2018
Michael Jonsson		2018

Firmateckning

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

5

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lodet 5 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 24 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1910. Fastigheten är belägen på Ängelholmsgatan 10 A-C samt Kristianstadsgatan 12, Malmö.

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

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

Total tomtarea:	1356 kvm
Total bostadsarea:	1560 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1410 kvm
- varav hyresrättsarea:	150 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i QBE t.o.m. 2017-12-31, i Trygg Hansa sedan 2018-01-01.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt 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 249 330 kr och planerat underhåll för 4 412 695 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 och uppdaterades 2016-02-01 av Bredablick Fastighetspartner.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 335 000 kr år 2017 för kommande års underhåll, detta motsvarar 215 kronor per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av tak, fasad och fönster.

5

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 3 maj 2017. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	1 351	1 359	1 393	1 393
Resultat efter finansiella poster	-4 391	-68	164	179
Förändring av underhållsfond	-4 078	271	310	279
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-194	-220	-27	19
Soliditet %	41	46	45	44
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	809	809	809	809
Driftskostnad, kr / kvm	398	368	345	348
Ränta, kr / kvm	114	213	267	275
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	215	221	222	179
Lån, kr / kvm	6 627	6 627	6 729	6 729
Snittränta (%)	1,72	3,21	3,66	3,97

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

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

Årsavgifter

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

Överlåtelse

Under 2017 har fyra överlåtelse och en upplåtelse av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 32 medlemmar.
9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 35 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning

Bredablick Förvaltning

Ownit

GodEl

E.On

Anticimex

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

Bredband

El-avtal avseende volym

Fjärrvärme

SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)

5

Verksamhetsberättelse

Kära medlemmar,

Tack för det gångna året!

Under 2017 har fyra lägenheter överlåtits och en hyresrätt har upplåtits i föreningen.

Några av de många saker som styrelsen arbetat med under året:

- Renoverat och sålt lägenhet 21 med god vinst.
- Tvättstuga K har renoverats och nya maskiner har köpts in.
- Renoveringarna; nytt fint nästan skinande tak, fasaderna har fogats om, fönster har renoverats och målats och sex balkonger har återskapats snarlikt början av 1900-talet.
- Byggmöten gällande renoveringarna.
- Undersökning av elementproblem.
- Tagit in offerter och bytt försäkringsbolag till Trygg Hansa då tidigare part slutar med fastighetsförsäkringar i Sverige.
- Omförhandlat lånen som förfaller 2018-01-02 via Bredablick för att få en bättre ränta samt upptagit ett nytt lån för att täcka renoveringskostnaderna.
- Haft möten med olika förvaltningsbolag beträffande teknisk förvaltning (fastighetsskötsel), och därmed haft en genomgång av offerter för byte från Bredablick. Vår nya tekniska förvaltare blir SBC fr.o.m. 1:a april 2018.

Vi har under 2017 även köpt in grill, haft gårdsfest och byggt hemsida!

Med vänliga hälsningar
Styrelsen

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	9 839 640	4 360 129	-4 972 852	-67 698
Disposition enligt föreningsstämma			-67 698	67 698
Avsättning till underhållsfond		335 000	-335 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-4 412 696	4 412 696	
Årets upplåtelse	2 350 000			
Årets kapitaltillskott	738 390			
Årets resultat				-4 391 245
Vid årets slut	12 928 030	282 433	-962 854	-4 391 245

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-5 040 550
Årets resultat före fondförändring	-4 391 245
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-335 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 412 696
Summa över/underskott	-5 354 099

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-5 354 099**

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>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	1 270 265	1 276 308
Övriga rörelseintäkter	2	80 443	82 557
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 350 708	1 358 865
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-5 283 480	-746 174
Övriga externa kostnader	6	-95 915	-167 984
Personalkostnader	7	-65 710	-61 298
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-119 214	-119 214
Summa rörelsekostnader		-5 564 319	-1 094 670
Rörelseresultat		-4 213 611	264 195
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		395	263
Räntekostnader och liknande resultatposter		-178 029	-332 156
Summa finansiella poster		-177 634	-331 893
Resultat efter finansiella poster		-4 391 245	-67 698
Årets resultat		-4 391 245	-67 698

5

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	18 239 032	18 355 371
Inventarier, maskiner och installationer	10	17 250	20 125
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	295 419	-
Summa materiella anläggningstillgångar		18 551 701	18 375 496
Summa anläggningstillgångar		18 551 701	18 375 496
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 102	874
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	28 443	28 572
Summa kortfristiga fordringar		29 545	29 446
Kassa och bank	12	470 877	1 513 986
Summa omsättningstillgångar		500 422	1 543 432
SUMMA TILLGÅNGAR		19 052 123	19 918 928

}

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 928 030	9 839 640
Underhållsfond		282 434	4 360 129
Summa bundet eget kapital		13 210 464	14 199 769
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-962 854	-4 972 852
Årets resultat		-4 391 245	-67 698
Summa ansamlad förlust		-5 354 099	-5 040 550
Summa eget kapital		7 856 365	9 159 219
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	10 337 499	10 337 499
Summa långfristiga skulder		10 337 499	10 337 499
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		637 749	189 405
Skatteskulder		2 640	2 327
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	217 870	230 478
Summa kortfristiga skulder		858 259	422 210
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 052 123	19 918 928

5

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-4 213 611	264 195
Avskrivningar	119 214	119 214
	-4 094 397	383 409
Erhållen ränta	395	263
Erlagd ränta	-178 029	-332 156
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-4 272 031	51 516
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-100	101 849
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	436 051	186 238
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 836 080	339 603
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	2 350 000	577 755
Kapitaltillskott balkonger	738 390	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-295 419	-
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 792 971	577 755
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-	-160 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-160 000
Årets kassaflöde	-1 043 109	757 358
Likvida medel vid årets början	1 513 986	756 628
Likvida medel vid årets slut	470 877	1 513 986

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

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

5

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK 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

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	1 114 829	1 078 233
Hyror bostäder	155 436	198 075
Summa	1 270 265	1 276 308

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	58 864	58 669
Överlåtelseavgifter	4 480	7 765
Andrahandsuthyrningsavgifter	11 974	8 120
Övriga intäkter	5 125	8 003
Summa	80 443	82 557

Not 3 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Bostäder	219 260	4 644
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	1 111
Armaturer, gemensamma utrymmen	2 416	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	3 726	12 424
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 825	2 780
VA & sanitet, installationer	20 010	6 318
Värme, installationer	528	3 911
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	7 815
Övriga installationer	1 306	-
Markytor	259	-
Vattenskador	-	58 667
Summa	249 330	97 670

Not 4 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	189 215	-
Huskropp, tak	1 629 620	-
Huskropp, fasader	2 037 209	-
Huskropp, fönster	556 651	-
Huskropp, övrigt	-	73 750
Summa	4 412 695	73 750

5

Not 5 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt	31 560	30 432
Fastighetsförvaltning	76 155	69 412
Städning	10 294	6 481
Besiktningkostnader	8 331	2 063
Snöröjning	6 641	4 688
Serviceavtal	4 178	3 974
Förbrukningsmaterial	6 376	878
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	14 476
El	41 521	36 296
Uppvärmning	265 301	239 464
Vatten och avlopp	49 638	49 628
Avfallshantering	35 502	31 882
Fastighetsförsäkring	10 704	10 384
Systematiskt brandskyddsarbete	14 244	13 613
Kabel-TV	-	20 764
Internet	61 010	40 319
Summa	621 455	574 754

Not 6 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	319	263
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 972	-
Kontorsmateriel och trycksaker	240	-
Tele och post	2 097	1 320
Förvaltningskostnader	59 209	56 749
Revision	8 200	7 313
Bankkostnader	1 057	425
IT-tjänster	-	-283
Övriga externa tjänster	6 250	96 907
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 390	4 390
Övriga externa kostnader	12 181	900
Summa	95 915	167 984

Not 7 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden	40 000	46 643
Övriga arvoden	10 000	-
Summa	50 000	46 643
Sociala avgifter	15 710	14 655
Summa	65 710	61 298

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	116 339	116 339
Inventarier, maskiner och installationer	2 875	2 875
Summa	119 214	119 214

Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	14 332 009	14 332 009
-Mark	4 743 665	4 743 665
	19 075 674	19 075 674
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Pågående nyanläggning avseende balkongbyggnation *	295 419	
	295 419	-
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	19 371 093	19 075 674
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-720 303	-603 964
	-720 303	-603 964
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-116 339	-116 339
	-116 339	-116 339
<i>Utgående avskrivningar</i>	-836 642	-720 303
Redovisat värde	18 534 451	18 355 371
<i>Varav</i>		
Byggnader	13 495 367	13 611 706
Mark	4 743 665	4 743 665
Pågående nyanläggningar	295 419	-
Taxeringsvärden		
Bostäder	19 400 000	19 400 000
Totalt taxeringsvärde	19 400 000	19 400 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>11 600 000</i>	<i>11 600 000</i>

* Beräknad totalkostnad uppgår till 738 390 SEK, projektet beräknas vara klart under år 2018.

S

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	28 750	28 750
	<u>28 750</u>	<u>28 750</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>28 750</u>	<u>28 750</u>
Utgående anskaffningsvärden		
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-8 625	-5 750
	<u>-8 625</u>	<u>-5 750</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-2 875	-2 875
	<u>-2 875</u>	<u>-2 875</u>
	<u>-11 500</u>	<u>-8 625</u>
Utgående avskrivningar	-11 500	-8 625
Redovisat värde	17 250	20 125

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	28 443	28 572
	<u>28 443</u>	<u>28 572</u>

Not 12 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Kassa	-	1 240
Transaktionskonto Handelsbanken	470 877	1 512 150
SBC Klientkonto	-	596
	<u>470 877</u>	<u>1 513 986</u>

}

Not 13 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	10 337 499	10 337 499
	10 337 499	10 337 499

Not 14 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	10 337 499	10 337 499
Summa	10 337 499	10 337 499

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,45%	2018-01-02	3 087 499		-	3 087 499
Stadshypotek	1,45%	2018-01-02	3 500 000		-	3 500 000
SEB	0,91%	2019-07-28	3 750 000		-	3 750 000
			10 337 499	-	-	10 337 499

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	25 627	25 627
Upplupna räntekostnader	24 486	26 497
Förutbetalda intäkter	88 758	109 347
Upplupna driftskostnader	61 189	46 364
Upplupna revisionsarvoden	7 500	6 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 310	15 843
	217 870	230 478

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	10 500 000	10 500 000
Summa ställda säkerheter	10 500 000	10 500 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventalförpliktelser	-	-


Underskrifter

Malmö 2018 - 04 - 22

Sandra Alvthin 

Carolina Sorabowska 

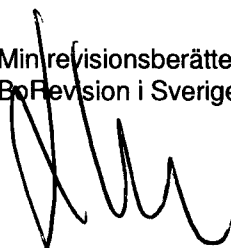
Conny Strandell 

Tobias Hedkvist 

Marie-Christine Desplat 

Michael Jonsson 

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 - 04 - 23
Bo Revision i Sverige AB



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 2017.

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 2017 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 uttalande

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 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 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. Risken 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

S

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 2017 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 fortlopande 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 tryggt 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:

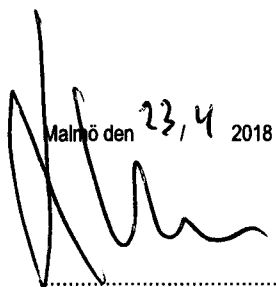
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet 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 2018



Lars Johansson
BoRevision i Sverige AB

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

