

Bostadsrättsföreningen Lyckolodet

Årsredovisning 2018

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Lyckolodet
769612-8011
Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	10-15
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lyckolodet, 769612-8011, får härmed avge årsredovisning för 2018.

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 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	2019
Michael Jonsson	Ledamot	2019
Tobias Hedkvist	Ledamot	2019
Marie-Christine Desplat	Ledamot	2019
Louise Hedberg	Ledamot	2019
David Brooker	Ledamot	2019

Styrelsesuppleanter

Anna Mårtensdotter Bäcklund	Suppleant	2019
Hilda Karlsson	Suppleant	2019
Johan Olof Sunesson	Suppleant	2019

Ordinarie revisorer

Lars Johansson	Revisor	2019
----------------	---------	------

Valberedning

Carolina Sorabowska		2019
Lena Nilsson		2019
Henrik Jöhnemark		2019

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 och den genomgick en omfattande renovering och ombyggnad 1974. Fastigheten är belägen på Ängelholmsgatan 10 A-C samt Kristianstadsgatan 12.

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 Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning
Sveriges BostadsrättsCentrum (SBC)
Ownit
God El
E.On
Nomor
Klottrets Fiende No 1
Anticimex

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Bredband samt IP-TV
El-avtal avseende volym
Fjärrvärme
Skadedjursbekämpning
Serviceavtal klottersanering
Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 82 397 kr och planerat underhåll för 67 511 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 och uppdaterades 2016-02-01 av Bredablick Fastighetspartner.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 366 000 kr år 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 235 kronor per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av spill- och tappvattenledning.

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Omläggning av tak	2017-2018
Underhåll av fasad	2017-2018
Byggnation av balkonger	2017-2018

)

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 3 maj 2018. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2018 har fem överlåtelser av bostadsrätter skett.
Beviljade andrahandsuthyrningar 2018-12-31: 1 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 35 medlemmar.
Åtta tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
Åtta avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 35 medlemmar.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2018 då avgifterna höjdes med 2 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	1 371	1 351	1 359	1 393
Resultat efter finansiella poster	160	-4 391	-68	164
Förändring av underhållsfond	298	-4 078	271	310
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-15	-194	-220	-27
Soliditet %	38	41	46	45
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	808	791	809	809
Driftskostnad, kr / kvm	384	398	368	345
Ränta, kr / kvm	104	114	213	267
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	235	215	221	222
Lån, kr / kvm	8 171	6 627	6 627	6 729
Snittränta (%)	1,28	1,72	3,21	3,66

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

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

Verksamhetsberättelse

Kära medlemmar, tack för året som gått!

Under 2018 har fem lägenheter överlåtit och vi har fått åtta nya medlemmar.

Styrelsen har behandlat följande frågor under året:

- Färdigställt renovering av fasad och tillbyggnad av sex nya balkonger som har återskapats enligt originalutförande
- Installerat sammanhängande brandlarm i källare, trapphus och på vinden, samt pulverströmkänsliga i soprummet
- Bytt teknisk förvaltare till SBC - Sveriges BostadsrättsCentrum
- Bytt försäkringsbolag till Trygg-Hansa
- Bytt SBA-partner till Firesafe med start 2019-01-01
- Omförhandlat våra lån till lägre ränta och bättre villkor

S

Förutom detta anordnade vi en sommarfest 18 augusti!

Med vänlig hälsningar
Styrelsen

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	12 928 030	282 434	-962 855	-4 391 245
Disposition enligt föreningsstämma			-4 391 245	4 391 245
Avsättning till underhållsfond		366 000	-366 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-67 511	67 511	
Årets resultat				159 556
Vid årets slut	12 928 030	580 923	-5 652 589	159 556

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-5 354 099
Årets resultat före fondförändring	159 556
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-366 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	67 511
Summa över/underskott	-5 493 032

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-5 493 032**

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

5

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 294 776	1 270 265
Övriga rörelseintäkter	2	76 657	80 443
Summa rörelseintäkter		1 371 433	1 350 708
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-748 567	-5 283 480
Övriga externa kostnader	6	-125 914	-95 915
Personalkostnader	7	-52 568	-65 710
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-122 613	-119 214
Summa rörelsekostnader		-1 049 662	-5 564 319
Rörelseresultat		321 771	-4 213 611
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		316	395
Räntekostnader och liknande resultatposter		-162 531	-178 029
Summa finansiella poster		-162 215	-177 634
Resultat efter finansiella poster		159 556	-4 391 245
Årets resultat		159 556	-4 391 245

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	18 798 812	18 239 032
Inventarier, maskiner och installationer	10	14 375	17 250
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	-	295 419
Summa materiella anläggningstillgångar		18 813 187	18 551 701
Summa anläggningstillgångar		18 813 187	18 551 701
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 102	1 102
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	28 949	28 443
Summa kortfristiga fordringar		30 051	29 545
Kassa och bank	12	2 122 815	470 877
Summa omsättningstillgångar		2 152 866	500 422
SUMMA TILLGÅNGAR		20 966 053	19 052 123

}

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 928 030	12 928 030
Underhållsfond		580 923	282 434
Summa bundet eget kapital		13 508 953	13 210 464
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 652 589	-962 854
Årets resultat		159 556	-4 391 245
Summa fritt eget kapital		-5 493 033	-5 354 099
Summa eget kapital		8 015 920	7 856 365
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	8 997 500	10 337 499
Summa långfristiga skulder		8 997 500	10 337 499
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	3 750 000	-
Leverantörsskulder		57 759	637 749
Skatteskulder		2 815	2 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	142 059	217 870
Summa kortfristiga skulder		3 952 633	858 259
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 966 053	19 052 123

5

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	321 771	-4 213 611
Avskrivningar	122 613	119 214
	444 384	-4 094 397
Erhållen ränta	316	395
Erlagd ränta	-162 531	-178 029
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	282 169	-4 272 031
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-506	-100
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-655 627	436 051
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-373 964	-3 836 080
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	2 350 000
Kapitaltillskott balkonger	-	738 390
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-384 099	-295 419
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-384 099	2 792 971
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	2 410 001	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 410 001	-
Årets kassaflöde	1 651 938	-1 043 109
Likvida medel vid årets början	470 877	1 513 986
Likvida medel vid årets slut	2 122 815	470 877

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

}

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
Balkonger	50 år
Inventarier	10 år

5

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	1 139 340	1 114 829
Hyror bostäder	155 436	155 436
Summa	1 294 776	1 270 265

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	62 496	58 864
Överlåtelseavgifter	1 138	4 480
Andrahandsuthyrningsavgifter	8 223	11 974
Övriga intäkter	4 800	5 125
Summa	76 657	80 443

Not 3 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Bostäder	-	219 260
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 475	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	794	2 416
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	6 934	3 726
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 374	1 825
VA & sanitet, installationer	1 047	20 010
Värme, installationer	9 219	528
Övriga installationer	-	1 306
Huskropp	10 925	-
Markytor	-	259
Vattenskador	50 629	-
Summa	82 397	249 330

Not 4 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	189 215
Övrigt, gemensamma utrymmen	10 550	-
Huskropp, tak	-	1 629 620
Huskropp, fasader	46 686	2 037 209
Huskropp, fönster	10 275	556 651
Summa	67 511	4 412 695

5

Not 5 Driftskostnader

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Fastighetsskatt	32 088	31 560
Fastighetsförvaltning	41 015	76 155
Städning	30 750	10 294
Besiktningkostnader	-	8 331
Snöröjning	13 019	6 641
Serviceavtal	4 076	4 178
Förbrukningsmaterial	3 816	6 376
Ei	43 201	41 521
Uppvärmning	258 790	265 301
Vatten och avlopp	53 190	49 638
Avfallshantering	31 279	35 502
Försäkringar	12 412	10 704
Systematiskt brandskyddsarbete	13 930	14 244
Kabel-TV	20 772	-
Internet	40 321	61 010
Summa	598 659	621 455

Not 6 Övriga kostnader

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Hyra av anläggningstillgångar	-	319
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	1 972
Kontorsmateriel och trycksaker	330	240
Tele och post	1 320	2 097
Förvaltningskostnader	61 206	59 209
Revision	10 000	8 200
Bankkostnader	-	1 057
Stämpelskatt	47 885	-
Övriga externa tjänster	183	6 250
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 390	4 390
Övriga externa kostnader	600	12 181
Summa	125 914	95 915

Not 7 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Styrelsearvoden	40 000	40 000
Övriga arvoden	-	10 000
Summa	40 000	50 000
Sociala avgifter	12 568	15 710
Summa	52 568	65 710

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	119 738	116 339
Inventarier, maskiner och installationer	2 875	2 875
Summa	122 613	119 214

Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<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>		
-Byggnader	679 518	
-Pågående nyanläggning avseende balkongbyggnation *	-	295 419
	679 518	295 419
Utgående anskaffningsvärden	19 755 192	19 371 093
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-836 642	-720 303
	-836 642	-720 303
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-119 738	-116 339
	-119 738	-116 339
Utgående avskrivningar	-956 380	-836 642
Redovisat värde	18 798 812	18 534 451
<i>Varav</i>		
Byggnader	14 055 147	13 495 367
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 kostnad uppgick 2017 till 738 390 SEK. Projektet är färdigställt och kostnaden blev 679 518 SEK.

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<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>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	28 750	28 750
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-11 500	-8 625
	<u>-11 500</u>	<u>-8 625</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-2 875	-2 875
	<u>-2 875</u>	<u>-2 875</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-14 375	-11 500
 Redovisat värde	14 375	17 250

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	28 949	28 443
	<u>28 949</u>	<u>28 443</u>

Not 12 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 122 815	470 877
	<u>2 122 815</u>	<u>470 877</u>

5

Not 13 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	3 750 000	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	8 997 500	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	10 337 499
	12 747 500	10 337 499

Not 14 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	12 747 500	10 337 499
Summa	12 747 500	10 337 499

Låneinstitut	Ränta	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	1,28%	2019-07-28	3 750 000	-	-	3 750 000
Danske Bank	1,37%	2022-12-31	-	8 997 500	-	8 997 500
			10 337 499	8 997 500	-6 587 499	12 747 500

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

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	9 857	25 627
Upplupna räntekostnader	-	24 486
Förutbetalda intäkter	77 068	88 758
Upplupna driftskostnader	46 384	61 189
Upplupna revisionsarvoden	8 750	7 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	10 310
	142 059	217 870

S

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	12 838 000	10 500 000
Summa ställda säkerheter	12 838 000	10 500 000

Eventalförpliktelser

<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa eventalförpliktelser	-	-

Underskrifter

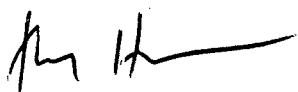
2019-03-10



Sandra Alvthin

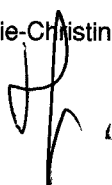


Michael Jonsson



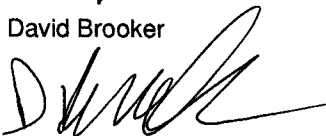
Tobias Hedkvist

Marie-Christine Desplat

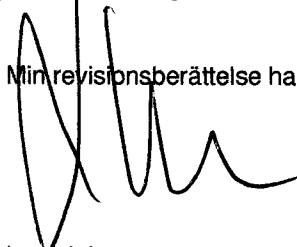


Louise Hedberg

David Brooker



Min revisionsberättelse har lämnats 2019-03-20



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 2018.

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 2018 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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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 revisorssed 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:

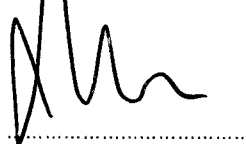
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Malmd den 20 / 3 2019



Lars Johansson

Av föreningen vald revisor

Vi ser om ditt hus.

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

