

# Bostadsrättsföreningen Lyckolodet

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Lyckolodet**  
769612-8011  
Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-15
Underskrifter	15

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lyckolodet, 769612-8011, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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 2019-05-16 hos Bolagsverket.


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

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Vald t.o.m. föreningsstämman
Ordinarie ledamöter		2020
Tobias Hedkvist	Ordförande	2020
Marie-Christine Desplat	Ledamot	2020
Michael Jonsson	Ledamot	2020
Louise Hedberg	Ledamot	2020
Anton Grönkvist	Ledamot	2020
David Brooker	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter		
Johanna Antonsson	Suppleant	2020
Hilda Karlsson	Suppleant	2020
Sandra Alvthin	Suppleant	2020
Ordinarie revisorer		
BoRevision AB		2020
Valberedning		
Carolina Sorabowska		2020
Lena Nilsson		2020
Henrik Jöhnemark		2020

### Firmateckning

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



### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Lodet 5 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 24 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1905 och den genomgick en omfattande renovering och ombyggnad 1977. Fastigheten är belägen på Ängelholmsgatan 10 A-C samt Kristianstadsgatan 12.

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:	774 kvm
Total bostadsarea:	1560 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1410 kvm
- varav hyresrättsarea:	150 kvm

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-04-15.

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

Sveriges Bostadsrättscentrum (SBC)  
Ownit  
God EL i Sverige AB  
E.ON  
Firesafe  
Nomor  
Klottrets Fiende No 1

Teknisk förvaltning  
Bredband och IP-TV  
Elavtal avseende volym  
Fjärrvärme  
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)  
Skadedyrbekämpning  
Serviceavtal klottersanering

### Underhåll och reparationer

#### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 100 815 kr och planerat underhåll för 186 400 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

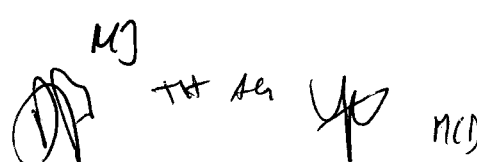
#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-09-25 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 421 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 270 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av spillvattenledningar.

#### Tidigare utfört underhåll

Utbyte av lås  
Omläggning av tak  
Underhåll av fasad  
Byggnation av balkonger

År  
2019  
2017-2018  
2017-2018  
2017-2018

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller initials on the right.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 6 maj 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2019 har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år skedde 5 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 18-12-31: 1 st)

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 35 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 35 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2020 då avgifterna höjdes med 2 %.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Rörelsens intäkter	1 429	1 371	1 351	1 359
Resultat efter finansiella poster	-28	160	-4 391	-68
Förändring av underhållsfond	235	298	-4 078	271
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-130	-15	-194	-220
Soliditet %	40	38	41	46
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	824	808	791	809
Driftskostnad, kr / kvm	428	384	398	368
Ränta, kr / kvm	106	104	114	213
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	270	235	215	221
Lån, kr / kvm	7 313	8 171	6 627	6 627
Snittränta (%)	1,45	1,28	3,21	3,66

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till 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 balansslutning.

CR

MJ



TH Ala



MGD

### Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>12 928 030</b>	<b>580 923</b>	<b>-5 652 588</b>	<b>159 556</b>
Disposition enligt föreningsstämma			159 556	-159 556
Avsättning till underhållsfond		421 000	-421 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-186 400	186 400	
Årets minskning av kaptitaltillskott	-58 857			
Årets resultat				-28 114
<b>Vid årets slut</b>	<b>12 869 173</b>	<b>815 523</b>	<b>-5 727 632</b>	<b>-28 114</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-5 493 032
Årets resultat före fondförändring	-28 114
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-421 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	186 400
Summa över/underskott	-5 755 746

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning**

**-5 755 746**

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

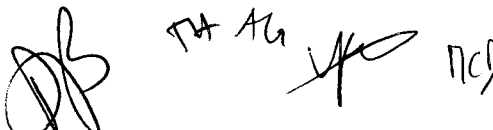
*CS*

*MS*  
*TH* *AG* *JP* *MCD*

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 320 588	1 294 776
Övriga rörelseintäkter	3	108 122	76 657
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 428 710</b>	<b>1 371 433</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-955 088	-748 567
Övriga externa kostnader	7	-120 533	-125 914
Personalkostnader	8	-83 452	-52 568
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-132 804	-122 613
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 291 877</b>	<b>-1 049 662</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>136 833</b>	<b>321 771</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		175	316
Räntekostnader och liknande resultatposter		-165 122	-162 531
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-164 947</b>	<b>-162 215</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-28 114</b>	<b>159 556</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-28 114</b>	<b>159 556</b>

CS

MS  

 TA ALA JKO NCD



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	18 668 883	18 798 812
Inventarier, maskiner och installationer	11	11 500	14 375
Summa materiella anläggningstillgångar		18 680 383	18 813 187
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		18 680 383	18 813 187
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		10	1 102
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	32 032	28 949
Summa kortfristiga fordringar		32 042	30 051
<b>Kassa och bank</b>	13	1 010 667	2 122 815
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 042 709	2 152 866
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		19 723 092	20 966 053

CF

MJ  
AS TH AG JP MC

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 869 173	12 928 030
Underhållsfond		815 523	580 923
Summa bundet eget kapital		13 684 696	13 508 953
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 727 632	-5 652 589
Årets resultat		-28 114	159 556
Summa fritt eget kapital		-5 755 746	-5 493 033
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 928 950</b>	<b>8 015 920</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	14,15	11 317 500	8 997 500
Summa långfristiga skulder		11 317 500	8 997 500
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	90 000	3 750 000
Leverantörsskulder		55 061	57 759
Skatteskulder		1 369	2 815
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	330 212	142 059
Summa kortfristiga skulder		476 642	3 952 633
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 723 092</b>	<b>20 966 053</b>

*ER*

MO

*DP*

TH

AG

*LF*

HCO

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	136 833	321 771
Avskrivningar	132 804	122 613
	<u>269 637</u>	<u>444 384</u>
Erhållen ränta	175	316
Erlagd ränta	-165 122	-162 531
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<u>104 690</u>	<u>282 169</u>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-1 991	-506
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	125 153	-655 627
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<u>227 852</u>	<u>-373 964</u>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-384 099
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<u>-</u>	<u>-384 099</u>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	2 410 001
Amortering av låneskulder	-1 340 000	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<u>-1 340 000</u>	<u>2 410 001</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<u>-1 112 148</u>	<u>1 651 938</u>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<u>2 122 815</u>	<u>470 877</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>1 010 667</u>	<u>2 122 815</u>

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

MJ           TBT ALA           700

## Not 1 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:

Byggnader	120 år
Balkonger	50 år
Inventarier, maskiner och installationer	10 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 162 044	1 139 340
Hyror bostäder	158 544	155 436
<b>Summa</b>	<b>1 320 588</b>	<b>1 294 776</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kommunikation	62 496	62 496
Överlåtelseavgifter	4 552	1 138
Andrahandsuthyrningsavgifter	2 779	8 223
Övriga intäkter	38 295	4 800
<b>Summa</b>	<b>108 122</b>	<b>76 657</b>

MJ



TA AL



MCD

#### Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bostäder	2 010	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	1 475
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 827	794
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	5 906	6 934
Övrigt, gemensamma utrymmen	39 957	1 374
VA & sanitet, installationer	34 004	1 047
Värme, installationer	13 910	9 219
El, installationer	3 201	-
Huskropp	-	10 925
Vattenskador	-	50 630
<b>Summa</b>	<b>100 815</b>	<b>82 397</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	135 275	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	5 675	10 550
Huskropp, fasader	-	46 686
Huskropp, fönster	45 450	10 275
<b>Summa</b>	<b>186 400</b>	<b>67 511</b>

#### Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	33 048	32 088
Teknisk förvaltning	77 733	71 765
Besiktningkostnader	29 375	-
Bevakningskostnader	2 881	-
Snöröjning	5 584	13 019
Serviceavtal	4 224	4 076
Förbrukningsmaterial	5 676	3 816
Övriga utgifter för köpta tjänster	4 500	-
El	42 283	43 201
Uppvärmning	251 247	258 790
Vatten och avlopp	51 709	53 190
Avfallshantering	37 238	31 279
Försäkringar	12 658	12 412
Systematiskt brandskyddsarbete	48 626	13 930
Kabel-TV	20 772	20 772
Bredband	40 320	40 321
<b>Summa</b>	<b>667 873</b>	<b>598 659</b>

*CP*

*MJ*

*[Signature]*

*TAT AL AP*

*MCD*

### Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 798	-
Kontorsmateriel och trycksaker	299	330
Tele och post	1 902	1 320
Förvaltningskostnader	57 015	61 206
Revision	9 000	10 000
Jurist- och advokatkostnader	10 317	-
Bankkostnader	802	-
Stämpelskatt	-	47 885
IT-tjänster	201	-
Övriga externa tjänster	31 250	183
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 480	4 390
Övriga externa kostnader	3 469	600
<b>Summa</b>	<b>120 533</b>	<b>125 914</b>

### Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

#### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	63 500	40 000
<b>Summa</b>	<b>63 500</b>	<b>40 000</b>
Sociala avgifter	19 952	12 568
<b>Summa</b>	<b>83 452</b>	<b>52 568</b>

### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	129 929	119 738
Inventarier, maskiner och installationer	2 875	2 875
<b>Summa</b>	<b>132 804</b>	<b>122 613</b>

*CP*

*MJ* *TH AG JP MCD*

**Not 10 Byggnader och mark**

	2019-12-31	2018-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	15 011 527	15 011 527
-Mark	4 743 665	4 743 665
	<u>19 755 192</u>	<u>19 755 192</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>19 755 192</b>	<b>19 755 192</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-956 380	-836 642
	<u>-956 380</u>	<u>-836 642</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-129 929	-119 738
	<u>-129 929</u>	<u>-119 738</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-1 086 309</b>	<b>-956 380</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>18 668 883</b>	<b>18 798 812</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	13 925 218	14 055 147
Mark	4 743 665	4 743 665
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	21 000 000	19 400 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>21 000 000</b>	<b>19 400 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	12 200 000	11 600 000

*CS*

*MD*  
*TH AL UP NCD*

### Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	28 750	28 750
	<u>28 750</u>	<u>28 750</u>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>28 750</b>	<b>28 750</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-14 375	-11 500
	<u>-14 375</u>	<u>-11 500</u>
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-2 875	-2 875
	<u>-2 875</u>	<u>-2 875</u>
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-17 250</b>	<b>-14 375</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>11 500</b>	<b>14 375</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	32 032	28 949
<b>Summa</b>	<b>32 032</b>	<b>28 949</b>

### Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 010 667	2 122 815
<b>Summa</b>	<b>1 010 667</b>	<b>2 122 815</b>

MD

TA Aln LP MCD



### Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	90 000	3 750 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	11 317 500	8 997 500
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>11 407 500</b>	<b>12 747 500</b>

### Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	11 407 500	12 747 500
<b>Summa</b>	<b>11 407 500</b>	<b>12 747 500</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Danske Bank	1,37 %	2022-12-31	8 997 500	-	-90 000	8 907 500
SEB	0,75 %	2021-07-28	3 750 000	-	-1 250 000	2 500 000
<b>Summa</b>			<b>12 747 500</b>	<b>-</b>	<b>-1 340 000</b>	<b>11 407 500</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	45 997	9 857
Upplupna räntekostnader	541	-
Förutbetalda intäkter	88 847	77 068
Upplupna revisionsarvoden	9 000	8 750
Upplupna driftskostnader	185 827	46 384
<b>Summa</b>	<b>330 212</b>	<b>142 059</b>

MJ



Tät Ala 

MCD

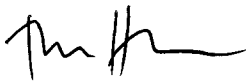
## Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	12 838 000	12 838 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>12 838 000</b>	<b>12 838 000</b>

### Underskrifter

Malmö, 2020 - 04-21



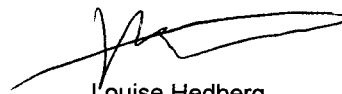
Tobias Hedkvist  
Styrelseordförande



Marie-Christine Desplat



Michael Jonsson



Louise Hedberg

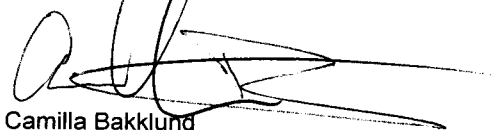


Anton Grönkvist



David Brooker

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 4-22  
BoRevision AB



Camilla Bakklund



## 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 räkenskapsåret 2019.

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 2019 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.

#### 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 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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.



## 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 räkenskapsåret 2019 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 revisionsssed 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:

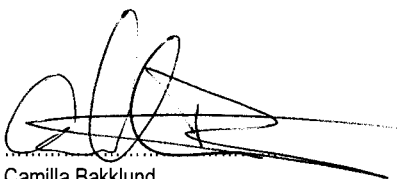
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och provar 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 22/4-2020



Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

**Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

**Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

**Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

**Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

**Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

**Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

**Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

**Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

**Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.



Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

