

Bostadsrättsföreningen Lyckolodet

Årsredovisning 2020



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Lyckolodet
769612-8011
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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

MJ
VAB
DB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lyckolodet, 769612-8011, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

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 2020-06-11 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>
David Brooker	Ordförande	2021
Marie-Christine Desplat	Ledamot	2021
Michael Jonsson	Ledamot	2021
Louise Hedberg	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Johanna Antonsson	Suppleant	2021
Sandra Alvthin	Suppleant	2021

Ordinarie revisorer

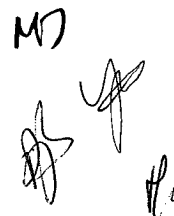
BoRevision AB		2021
---------------	--	------

Valberedning

Carolina Sorabowska
Johanna Johnson
Henrik Jöhnemark

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:	1 560 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 410 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

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Sveriges Bostadsrättscentrum (SBC)	Teknisk förvaltning
Ownit	Bredband och IP-TV (uppsagt fr.o.m 21-08-31)
Bredband2 Sappa	Bredband
God EL i Sverige AB	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Firesafe	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Klottrets Fiende No 1	Serviceavtal klottersanering

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 43 748 kr och planerat underhåll för 623 189 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 Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 429 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 275 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

Relining	År
Underhåll av grind	2020
Utbyte av lås	2020
Omläggning av tak	2019
Underhåll av fasad	2017-2018
Byggnation av balkonger	2017-2018

Handwritten signatures and initials:
Mj
YB
AB
Dr

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 5 maj 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Styrelsens ord

2020 var på många sätt ett speciellt år på grund av pandemin med Covid-19. Vi fick vänja oss vid digitala möten, inställd sommarfest och inställda gårdsaktiviteter som vi brukar arrangera i föreningen. Vi hoppas att 2021 kommer ge nya möjligheter till sammankomster och ljusare tider!

Under 2020 har 6 lägenheter överlåtits och föreningen har 2 färre medlemmar. Färre antal medlemmar beror på att några av lägenheterna som sålts hade flera än en ägare, men har nu köpts av en ensam ägare.

Styrelsen har bl.a. behandlat följande frågor under året:

- Port, grind och låsbyte

Passersystem med tillhörande nyckelbrickor har installerats i alla trapphus samt våra två portar.

- Spolning och Relining

Vi har genomfört relining med start December 2020 och anlitat företaget Tubus för detta, med Sustend som projektledare.

- Internet- och Tv-avtal

Vi har bytt leverantör till Bredband2 Sappa.

- Nya utemöbler till gården, inköpta från Runelandhs

Vi har även hjälpts åt att måla möblerna en extra gång för bättre hållbarhet.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 6 överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år skedde 1 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 19-12-31: 1 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 35 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 33 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 2021 då avgifterna höjdes med 2 %.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	1 435	1 429	1 371	1 351
Resultat efter finansiella poster	-301	-28	160	-4 391
Förändring av underhållsfond	-194	235	298	-4 078
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	26	-130	-15	-194
Soliditet %	39	40	38	41
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	841	824	808	791
Driftskostnad, kr / kvm	423	428	384	398
Ränta, kr / kvm	91	106	104	114
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	275	270	235	215
Lån, kr / kvm	7 255	7 313	8 171	6 627
Snittränta (%)	1,26	1,45	1,28	3,21

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 balansomslutning.

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	12 869 173	815 523	-5 727 633	-28 114
Disposition enligt föreningsstämma			-28 114	28 114
Avsättning till underhållsfond		429 000	-429 000	
lanspråktagande av underhållsfond		-623 189	623 189	
Årets resultat				-301 124
Vid årets slut	12 869 173	621 334	-5 561 558	-301 124

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-5 755 747
Årets resultat före fondförändring	-301 124
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-429 000
Årets lanspråktagande av underhållsfond	623 189
Summa över/underskott	-5 862 682

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-5 862 682**

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

EB

ny ytt
SB

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 343 916	1 320 588
Övriga rörelseintäkter	3	90 955	108 122
Summa rörelseintäkter		1 434 871	1 428 710
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 326 164	-955 088
Övriga externa kostnader	7	-91 374	-120 533
Personalkostnader	8	-43 211	-83 452
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-132 805	-132 804
Summa rörelsekostnader		-1 593 554	-1 291 877
Rörelseresultat		-158 683	136 833
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		212	175
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 653	-165 122
Summa finansiella poster		-142 441	-164 947
Resultat efter finansiella poster		-301 124	-28 114
Årets resultat		-301 124	-28 114

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,18	18 538 953	18 668 883
Inventarier, maskiner och installationer	11	8 625	11 500
Summa materiella anläggningstillgångar		18 547 578	18 680 383
Summa anläggningstillgångar		18 547 578	18 680 383
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 680	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	42 192	32 032
Summa kortfristiga fordringar		43 872	32 042
Kassa och bank	13	1 009 530	1 010 667
Summa omsättningstillgångar		1 053 402	1 042 709
SUMMA TILLGÅNGAR		19 600 980	19 723 092

MJ
Yass
DP

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 869 173	12 869 173
Underhållsfond		621 334	815 523
Summa bundet eget kapital		13 490 507	13 684 696
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 561 558	-5 727 632
Årets resultat		-301 124	-28 114
Summa fritt eget kapital		-5 862 682	-5 755 746
Summa eget kapital		7 627 825	7 928 950
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	8 727 500	11 317 500
Summa långfristiga skulder		8 727 500	11 317 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	2 590 000	90 000
Leverantörsskulder		487 467	55 061
Skatteskulder		1 945	1 369
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	166 243	330 212
Summa kortfristiga skulder		3 245 655	476 642
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 600 980	19 723 092

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-158 683	136 833
Avskrivningar	132 805	132 804
	-25 878	269 637
Erhållen ränta	212	175
Erlagd ränta	-142 653	-165 122
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-168 319	104 690
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-11 830	-1 991
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	269 012	125 153
Kassaflöde från den löpande verksamheten	88 863	227 852
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	-
Amortering av låneskulder	-90 000	-1 340 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-90 000	-1 340 000
Årets kassaflöde	-1 137	-1 112 148
Likvida medel vid årets början	1 010 667	2 122 815
Likvida medel vid årets slut	1 009 530	1 010 667

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

MJ

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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 185 372	1 162 044
Hyror bostäder	158 544	158 544
Summa	1 343 916	1 320 588

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	68 304	62 496
Överlåtelseavgifter	4 732	4 552
Andrahandsuthyrningsavgifter	3 451	2 779
Övriga intäkter	3 454	38 295
Försäkringsersättningar	11 014	-
Summa	90 955	108 122

ES
MS
YPA
AB
H-

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Bostäder	-	2 010
Armaturer, gemensamma utrymmen	9 038	1 827
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	5 875	5 906
Övrigt, gemensamma utrymmen	11 803	39 957
VA & sanitet, installationer	5 944	34 004
Värme, installationer	6 594	13 910
El, installationer	1 537	3 201
Klottersanering	2 957	-
Summa	43 748	100 815

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	17 313	135 275
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	5 675
VA & sanitet, installationer	605 876	-
Huskropp, fönster	-	45 450
Summa	623 189	186 400

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	34 296	33 048
Teknisk förvaltning	86 330	77 733
Besiktningskostnader	35 291	29 375
Bevakningskostnader	2 500	2 881
Snöröjning	-	5 584
Serviceavtal	7 499	4 224
Förbrukningsmaterial	8 044	5 675
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	4 500
El	35 857	42 283
Uppvärmning	242 857	251 247
Vatten och avlopp	66 802	51 709
Avfallshantering	40 236	37 238
Försäkringar	13 161	12 658
Systematiskt brandskyddsarbete	13 418	48 626
Kabel-TV	15 273	20 772
Bredband	55 185	40 321
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	2 478	-
Summa	659 227	667 873

MJ YAA
H.

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	12 198	1 798
Kontorsmateriel och trycksaker	-	299
Tele och post	1 320	1 902
Förvaltningskostnader	60 653	57 015
Revision	10 200	9 000
Jurist- och advokatkostnader	-	10 317
Bankkostnader	943	802
IT-tjänster	206	201
Övriga externa tjänster	-	31 250
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 560	4 480
Övriga externa kostnader	1 294	3 469
Summa	91 374	120 533

Not 8 Personalkostnader

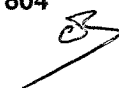
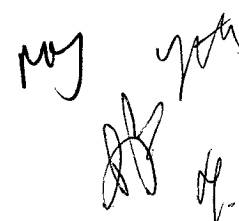
Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	33 000	63 500
Summa	33 000	63 500
Sociala avgifter	10 211	19 952
Summa	43 211	83 452

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	129 930	129 929
Inventarier, maskiner och installationer	2 875	2 875
Summa	132 805	132 804

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<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>
Utgående anskaffningsvärden	19 755 192	19 755 192
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 086 309	-956 380
	<u>-1 086 309</u>	<u>-956 380</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-129 930	-129 929
	<u>-129 930</u>	<u>-129 929</u>
Utgående avskrivningar	-1 216 239	-1 086 309
Redovisat värde	18 538 953	18 668 883
<i>Varav</i>		
Byggnader	13 795 288	13 925 218
Mark	4 743 665	4 743 665
Taxeringsvärden		
Bostäder	21 000 000	21 000 000
Totalt taxeringsvärde	21 000 000	21 000 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>12 200 000</i>	<i>12 200 000</i>

my yta


Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

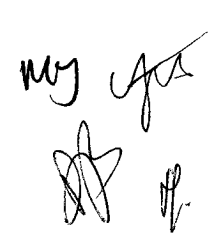
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	28 750	28 750
	<u>28 750</u>	<u>28 750</u>
Utgående anskaffningsvärden	28 750	28 750
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-17 250	-14 375
	<u>-17 250</u>	<u>-14 375</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-2 875	-2 875
	<u>-2 875</u>	<u>-2 875</u>
Utgående avskrivningar	-20 125	-17 250
Redovisat värde	8 625	11 500

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	42 192	32 032
Summa	42 192	32 032

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 009 530	1 010 667
Summa	1 009 530	1 010 667

my


Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 590 000	90 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	8 727 500	11 317 500
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	11 317 500	11 407 500

Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	11 317 500	11 407 500
Summa	11 317 500	11 407 500

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,63 %	2021-07-28	2 500 000	-	-	2 500 000
Danske Bank	1,37 %	2022-12-31	8 907 500	-	-90 000	8 817 500
Summa			11 407 500	-	-90 000	11 317 500

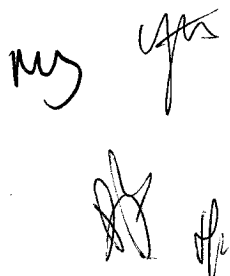
Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	38 112	45 997
Upplupna räntekostnader	404	541
Förutbetalda intäkter	74 605	88 846
Upplupna revisionsarvoden	9 700	9 000
Upplupna driftskostnader	43 422	185 828
Summa	166 243	330 212

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

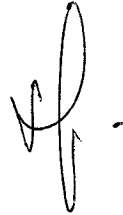
	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	12 838 000	12 838 000
Summa ställda säkerheter	12 838 000	12 838 000

Underskrifter

Malmö, 2021 - 28/4 -



David Brooker
Styrelseordförande



Marie-Christine Desplat

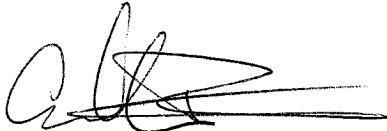


Michael Jonsson



Louise Hedberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 4-29
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 2020.

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 2020 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Övriga upplysningar

Stämman 2020 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

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 revisionsred 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. Risken 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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:

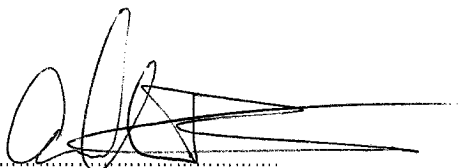
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisions sed 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 revisions sed 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 29/11-2021



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 | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

